

MINISTERIO DE TRABAJO, COMERCIO E INDUSTRIA

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

Pontejos, 2. -- MADRID

# CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACIÓN

COMISIÓN ORGANIZADORA

28 MAYO - 4 JUNIO



MADRID, 1923

## MEMORIA

01-69787

MADRID

1924

No se presta



# CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACION

---

**Madrid: Sobrinos de la Suc. de M. Minuesa de los Ríos, Miguel Servet, 13.**

304:061.7  
69:061.8

MINISTERIO DE TRABAJO, COMERCIO E INDUSTRIA

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

Pontejos, 2. — MADRID

# CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACIÓN

COMISIÓN ORGANIZADORA

28 MAYO - 4 JUNIO



MADRID, 1923

## MEMORIA

R- 60.038

MADRID  
1924





# CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACIÓN

## COMISIÓN ORGANIZADORA

---

### PUBLICACIONES

Además de las materias contenidas en este tomo, una parte de las cuales ha aparecido ya en folletos especiales, la Comisión organizadora de la Conferencia de la Edificación ha editado las siguientes publicaciones:

#### **Las Gildas de Construcción en el Extranjero.**

Un folleto de 34 páginas, que contiene una nota bibliográfica de las obras que sobre la materia han aparecido en francés, inglés y alemán, e informaciones concernientes a la organización y funcionamiento de las Gildas de Construcción en Austria, Bélgica, Checoslovaquia, Dinamarca, Francia, Holanda, Italia, Luxemburgo, Palestina, Suecia, Suiza, Yugoslavia, Gran Bretaña y Alemania.

#### **Información del Exterior.**

Esta publicación consta de dos tomos de 100 páginas cada uno.

El primer tomo contiene informaciones recogidas en los libros, revistas y periódicos que tratan problema de la edificación, y que se refieren a África del Sur, Alemania, Argentina, Bélgica, Canadá, Checoslovaquia, Chile, Estados Unidos, Finlandia, Francia, Gran Bretaña, Holanda, Italia, Méjico, Noruega y Nueva Zelanda.

El segundo tomo contiene las Memorias siguientes, redactadas por encargo de la Comisión organizadora de la Conferencia:

«Alemania. — El problema de la vivienda», por el Dr. Paul Hertz, Diputado al Reichstag.

«Francia. — La crisis de la vivienda y el problema de la construcción», por Roger Picard, profesor de las Facultades de Derecho y miembro del Comité director del «Renacimiento de las Ciudades».

«Gran Bretaña. — El problema de la vivienda», por Enrique R. Aldridge, Secretario del Consejo Nacional de la Vivienda y Trazado de poblaciones.

«Italia. — La edificación popular», por Augiolo Cabrini, ex Diputado, Vicepresidente del Consejo del Trabajo y Consejero de Emigración.

«Portugal. — El problema de la vivienda», por Álvaro Neves, miembro de la Academia de Ciencias.

En este segundo tomo figura, además, una extensa bibliografía de las obras sobre edificación, editadas en Alemania, Francia, Bélgica, Gran Bretaña, Estados Unidos e Italia.

# AL LECTOR

---

*Escasos son los elementos que existen en nuestro país para el estudio del problema de la Edificación en sus diversos aspectos. Por esta razón, al vernos obligados a organizar la Conferencia bajo los imperativos de una fecha inaplazable, tuvimos que recabar el concurso de personalidades especializadas en la materia, tanto en España como en el Extranjero.*

*La articulación de un plan, si no completo, que respondiera, por lo menos, a las exigencias del momento, fué empeño arduo y harto delicado. Llevado ya a feliz término con la cooperación valiosísima de particulares y entidades que acudieron a la Conferencia y expusieron ideas muy interesantes, dignas de ser detenidamente analizadas y meditadas, justo es que lo demos a la publicidad, para que pueda servir a modo de punto de arranque para futuros estudios de este grave y complicado problema.*

*Tal fué el objeto que nos movió a la publicación de este libro.*

*Sin pretender, ni mucho menos, presentar una obra completa y acabada, nos hemos esforzado en ofrecer a las personas interesadas en la materia un reflejo fiel de los trabajos realizados por la Conferencia Nacional de la Edificación.*

*Al paciente lector le toca decir ahora si hemos o no conseguido nuestro propósito.*

LA COMISIÓN ORGANIZADORA



## ANTECEDENTES

---

En realidad, la Conferencia Nacional de la Edificación tuvo su origen en la sesión celebrada el día 27 de mayo de 1922 en el Instituto de Reformas Sociales. Para que el lector tenga una impresión exacta de las causas que dieron lugar a la misma, publicamos a continuación parte del acta de dicha sesión y los demás antecedentes a que se hace referencia:

*Particulares del acta de la sesión celebrada por el Consejo Directivo del Instituto de Reformas Sociales el día 27 de mayo de 1922, referentes a una propuesta formulada por el Sr. Junoy, en relación con la crisis de trabajo en el ramo de la construcción en Madrid.*

«..... El Sr. **Junoy** advierte al Consejo que, como Vocal patrono designado por el Instituto para formar parte de la Junta del paro de Madrid, ha de hacer constar su extrañeza de que el citado organismo no se haya reunido, hecho sobre el cual llama la atención, muy especialmente por la grave crisis de trabajo que se avecina en el ramo de la construcción para el próximo otoño. En su virtud, invita al Consejo a que le indique las gestiones que haya de realizar para evitar aquella anomalía, o sí, en otro caso, procede que el Instituto tome algún acuerdo sobre el particular.»

«El Sr. **Mora**, en calidad de representante obrero de la mencionada Junta del paro, recordó la historia de la misma y el nombramiento que hizo, en la primera reunión celebrada, de una Ponencia para redactar las bases de su organización, las cuales fueron presentadas el año 1915, sin que desde tal fecha se haya vuelto a reunir; por esta razón hácese solidario de las manifestaciones del Sr. Junoy.»

«El Sr. **Largo Caballero** dice que no se explica bien el hecho de que en Madrid, en donde hay un exceso de población con relación al número de casas y una escasez notoria de viviendas, se anuncie que va a producirse una crisis de trabajo para los obreros de la construcción, y por ello estima que se hace preciso que las personas que intervienen en estas cuestiones digan claramente la causa real y verdadera de ese fenómeno. Añade que la Junta del paro, si alguna solución puede adoptar, no será ciertamente tan inmediata que pueda evitar la mencionada crisis; declara que, especialmente en Madrid, uno de los problemas que más directamente se relacionan con la edificación, es el de la urbanización del extrarradio, cuyo proyecto, aprobado en la parte técnica, está paralizado por causas económicas, si bien hace constar que de nada servirán los buenos propósitos de cualquier Gobierno que, convencido de la necesidad de proceder al ensanche de Madrid, pretenda facilitar trabajo a los obreros, si los propietarios y la Cámara de la Propiedad se niegan sistemáticamente a edificar en las afueras.»

«Sostiene que en toda clase de industrias se ha iniciado una verdadera ofensiva por parte de la clase patronal, que consiste en producir crisis de trabajo artificiales, y reconoce que, si es exacto que los obreros han aumentado su salario con relación al precio de las subsistencias, debido a lo cual los patronos, acaso aprovechándose de las circunstancias por que atraviesa la organización obrera española, pretenden triunfar en sus propósitos, no debe olvidarse tampoco que las clases trabajadoras, si llegan a adquirir una fuerte organización, utilizarán los mismos procedimientos que hoy tratan de emplear los patronos. Termina diciendo que él y los directores de las organizaciones obreras que representa son partidarios de que los conflictos del trabajo encuentren soluciones razonables y de justicia, sin apelar a procedimientos de violencia, y en tal sentido hállese dispuesto con la mayor voluntad a cooperar, pero que es preciso no olvidar que esa labor sería totalmente ineficaz si los trabajadores advirtiesen que los patronos no actúan con toda lealtad y desinterés en esa obra, encaminada a hallar soluciones justas a los problemas sociales.»

«El Sr. **Alarcón** declara que jamás ha oído expresarse al Sr. **Largo Caballero** con tanta sinceridad como lo ha hecho en el día de hoy, razón por la que suscribe en absoluto todo lo que acaba de exponer en cuanto al modo cómo deben ventilar-

se estas cuestiones de carácter social, puesto que entiende igualmente que las luchas entre el capital y el trabajo no deben resolverse nunca por medio de la violencia, sino en el terreno de la razón y de la justicia. Estima que, si ha habido y habrá abusos por parte de la fuerza capitalista, también se han dado y se darán por las fuerzas trabajadoras, pero que no hay más remedio que reconocer que la actitud adoptada por el capital obedece a algún motivo de fundamento, y que el hecho cierto es el retraimiento que existe para la edificación, debido quizá a la incertidumbre de los propietarios respecto al tiempo que han de tardar en las construcciones.»

«Concluye expresando su satisfacción por haber escuchado las manifestaciones de la representación obrera, y afirmando que, colocada en esa posición, tendrá a su lado, para resolver los conflictos de carácter social, a la clase patronal.»

«El **Sr. Junoy** rectifica, haciendo constar que en Madrid, que es adonde él se ha referido, no existe el propósito apuntado por el Sr. Largo Caballero, por parte de los patronos, y que puede asegurar que no ha habido ni uno solo, en el ramo de la construcción, que se haya lamentado de que la clase obrera percibiera jornal alto.»

«Insiste en el deseo que le ha animado al plantear este debate, que no es otro que el de ver si la Junta del paro podía hacer algo, o se encontraba el medio de evitar o atenuar la crisis de trabajo, la cual, a su juicio, no es debida a lo excesivo de los jornales ni a la limitación de la jornada, sino a la falta de demanda.»

«El **Sr. Largo Caballero** insiste en que la Junta del paro de Madrid carece de medios económicos que le permitan hacer frente a la crisis que se anuncia, y que este problema, aunque se presenta con carácter local para Madrid en el ramo de la construcción, puede hacerse extensivo a toda España y a toda clase de trabajos. Recuerda la proposición que en el Pleno del Instituto se presentó por los patronos pidiendo la prolongación, en ciertos casos, de la jornada, en vista de que no era posible bajar los salarios por la carestía de las subsistencias, no obstante lo cual, continúa la ofensiva para la baja de los jornales, hallando la causa de esto en que los patronos, después de pretender una compensación, que no lograron, de carácter económico, intentan llamar la atención del Poder público para que ceda a las peticiones que durante tanto tiempo vienen sosteniendo. Dice que

si en el ramo de la edificación se produce la crisis de trabajo, y como consecuencia de ella se rebajan los jornales, los patronos de otras industrias imitarán el ejemplo y tratarán de disminuir también los salarios a sus trabajadores, porque aunque haya patronos que opinen de distinta manera, no podrán sustraerse a la corriente general.»

«Planteada en estos términos la cuestión, sostiene que el obrero debe conocer la verdadera situación de las industrias, a fin de que, cuando se presenten estos conflictos, se les pueda exigir un sacrificio, sabiendo que no ha de ser estéril. Añade que no pueden achacarse estas crisis exclusivamente a la jornada ni a los salarios, y que urge procurar a todo trance que las subsistencias estén niveladas con aquéllos.»

«Habla de la desmoralización de la clase patronal, como consecuencia de las excesivas ganancias que ha obtenido, y termina insistiendo en su pensamiento de que la realización del proyecto de urbanización del extrarradio de Madrid puede, en parte, resolver el problema.»

«El Sr. **Subsecretario del Ministerio de Trabajo** expone su opinión personal sobre este asunto, señalando los dos caracteres que ofrece el paro, endémico y agudo, y las soluciones que para remediarlo transitoriamente se habían adoptado en otra ocasión por el Ministerio, y considera conveniente y práctico que el Instituto, al exponer el hecho indicado por el Sr. Junoy, estudie e indique al Gobierno los medios que estime acertados para conjurar esta crisis de trabajo, a fin de que el Poder público pueda resolver con conocimiento de causa.»

«El Sr. **Junoy** afirma que los patronos del ramo de la construcción en Madrid no suten la desmoralización de que ha hablado el Sr. Largo Caballero, pues tampoco lograron las ganancias excesivas que disfrutaron otras industrias por influencia de la guerra.»

«Los Sres. **Junoy** y **Alarcón** se adhieren a lo propuesto por el Sr. Subsecretario del Ministerio de Trabajo.»

«El Sr. **Martín Alvarez** afirma que, a su juicio, la aprobación del proyecto del extrarradio no servirá de remedio al mal, porque la razón de que no se edifique no es la falta de solares, sino el desequilibrio entre la capacidad económica del consumidor y el precio de coste de la construcción, lo cual no se evitará más que intensificando la producción.»

«Rectifican brevemente los Sres. **Subsecretario del Ministe-**

**rio de Trabajo y Martín Alvarez**, y a propuesta del Sr. **Presidente**, el Consejo acordó que se dirija una comunicación al Ministerio de Trabajo, en la que se participe que el Instituto se preocupa del problema, que está dispuesto a trabajar para su solución en la esfera que le compete, pero que, teniendo éste un aspecto que incumbe al Ministerio de Hacienda, otro al de Fomento y otro al Ayuntamiento de Madrid, llama la atención del Gobierno, por si cree que debe hacer alguna gestión con respecto a estos organismos.»

«Igualmente acordó el Consejo nombrar una Comisión integrada por un representante patrono, otro obrero y las Direcciones técnicas para que preparen la oportuna Ponencia.....»

---

La Comisión a que se refiere el acuerdo anterior la formaron los Sres. Rodríguez de Viguri, Pérez Infante y Junoy, asesorados por los Directores generales de Legislación y Acción Social y de Inspección y Trabajo. Esta Comisión presentó su ponencia al Consejo, el cual, tras detenida deliberación, aprobó la redacción definitiva del informe, que fué remitido al Sr. Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, con el siguiente oficio y anejos:

*Comunicación de este Instituto dirigida al Excmo. Sr. Ministro de Trabajo, Comercio e Industria en 31 de mayo de 1922.*

«Excmo. Sr.: En sesión celebrada por el Consejo de Dirección de este Instituto el día 27 del corriente, el Vocal patrono Sr. Junoy, representante de la Corporación en la Junta del paro organizada por el Ayuntamiento de Madrid, hizo notar la inacción de este organismo, y expuso la necesidad de prevenir una gran crisis de trabajo que amenaza, para el otoño próximo, en los oficios del ramo de la construcción en esta capital.

El Consejo de Dirección, después de una discusión detenida, acordó estudiar el problema y trabajar para su solución en la esfera que le compete, a cuyo efecto designó una Ponencia integrada por Vocales de las distintas representaciones y por las Direcciones técnicas del Instituto; pero, teniendo dicho problema, así como las soluciones que al mismo puedan hallarse, as-

pectos diversos que incumben a los Ministerios de Hacienda y de Fomento, y especialmente al Ayuntamiento de Madrid, el Consejo acordó asimismo llamar la atención del Gobierno sobre la gravedad de la crisis por que atraviesa la industria de la edificación en Madrid y sobre la relativa inminencia del paro forzoso que amenaza a los diversos oficios de un ramo en el cual encuentra sus medios de vida una gran parte de la población obrera madrileña, por si el Poder público entiende que una gestión de los indicados organismos pudiera ser de eficacia para prevenir el mal o atenuar sus efectos.

Lo que, en cumplimiento del mencionado acuerdo, tengo el honor de ponerlo en conocimiento de V. E.

Dios, etc.—El Presidente, *Eduardo Sanz y Escartín.*»

*Real orden del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria  
de 10 de junio de 1922.*

«Excmo. Sr.: Con el fin de que por este Ministerio puedan recogerse todos los elementos de juicio convenientes antes de dictar o proponer disposiciones que tiendan a prevenir la crisis de trabajo que amenaza para el otoño próximo en los oficios del ramo de construcción de esta corte,

S. M. el Rey (q. D. g.) se ha servido disponer que por el Instituto de su digna presidencia se informe a este Ministerio, con el concurso de las representaciones patronal y obrera, acerca de las medidas y soluciones que estimen oportunas.

De Real orden lo digo a V. E. a los efectos indicados. Dios guarde a V. E. muchos años. Madrid 10 de junio de 1922.—*Abilio Calderón.* — Sr. Presidente del Instituto de Reformas Sociales.»

*Comunicación del Instituto, dirigida al Excmo. Sr. Ministro de Trabajo, Comercio e Industria en 14 de octubre de 1922.*

«Excmo. Sr.: En cumplimiento de la Real orden de 10 de junio último, tengo el honor de remitir a V. E. el informe que, respecto a la crisis del trabajo en el ramo de la construcción de Madrid, ha aprobado el Consejo de Dirección de este Instituto, en sesión celebrada el día 9 del actual, juntamente con las Memorias y anejos a que en dicho informe se hace referencia y que el Consejo ha acordado unir al mismo.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid 14 de octubre de 1922.—El Presidente, *Sanz y Escartín*.

*Informe relativo a la crisis de trabajo en el ramo de la construcción de Madrid que el Instituto de Reformas Sociales eleva al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, en cumplimiento de la Real orden de 10 de junio de 1922.*

El Instituto que tengo la honra de presidir, cumpliendo lo dispuesto en la Real orden del Ministerio del digno cargo de V. E., fecha 10 de junio del corriente año, pasa a informar a V. E. acerca de la crisis de la edificación, para lo cual ha creído de su deber reunir la mayor suma posible de antecedentes, no sólo de los datos que integran el problema en nuestro país, sino también de las soluciones con que en otros Estados se ha acudido al remedio de análogas anomalías.

Una Memoria encargada previamente al Sr. Fabra Ribas sirvió de base a los trabajos del Consejo de Dirección, y con vista de los informes que la Federación Patronal y la Casa del Pueblo de Madrid han publicado a este respecto, ha procurado completarlos con antecedentes relativos al número de obreros que integran los diferentes ramos de la edificación de esta capital, de los precios de los solares, de las alteraciones experimentadas en los últimos nueve años por los principales materiales de la construcción y de los impuestos municipales que en Madrid, y en algunos de los principales Municipios españoles, se vienen aplicando e influyen directamente sobre la edificación.

No todos estos datos han podido llegar a conocimiento del Instituto, que sin embargo no ha querido demorar la redacción de este dictamen, uniendo a él, como anejos, algunos de los antecedentes que ha podido consultar y que con acierto y escrupulosidad han sido redactados por funcionarios adscritos a la Dirección 2.ª de este Instituto.

Con verdadera satisfacción ha de elogiar el Consejo el trabajo realizado por el Sr. Fabra Ribas, que en plazo brevísimo ha reunido antecedentes y datos de la mayor parte de los países, y con él coincide en la apreciación de que, para plantear debidamente el problema de la crisis de la edificación y resolverlo con acierto, sería forzoso conocer el número de obreros parados, no solamente en este ramo de la industria, sino también en los res-

tantes, lamentando que no exista en nuestro país un Registro del paro forzoso que permitiera, con el de colocaciones, conocer la distribución de la mano de obra, primer dato necesario para el conocimiento del problema, ya que éste afecta, no solamente a Madrid, sino al resto de España, y cualquier variante que en el trabajo de la edificación se realice ha de repercutir forzosamente en otras ramas de la industria.

El hecho de que las Cortes, en cumplimiento de acuerdos internacionales, hayan consignado en los vigentes Presupuestos un crédito de 500.000 pesetas destinado al socorro del paro, es un síntoma de que el Estado comienza a preocuparse del problema, siendo de desear que persevere en este camino y suministre, en el plazo más breve posible, todos los medios y elementos necesarios que para su eficacia requiere esta importantísima función.

Como se propone en la Memoria, la solución a la crisis de la edificación ha de buscarse principalmente en el fomento de la misma, buscando medios de que los obreros empleen su actividad en trabajos productivos que, acrecentando la riqueza pública o difundiendo el bienestar entre las más humildes clases sociales, den adecuada ocupación a los obreros aptos y especializados en este ramo.

Por ello, en cuanto se refiere a las edificaciones públicas, el Instituto entiende que es necesario interesar del Poder público que, con toda rapidez, se inviertan los créditos disponibles del actual Presupuesto, donde se consignan partidas de importancia para el comienzo o continuación de numerosos edificios públicos, cuidando que se tramiten con rapidez los expedientes necesarios para el anuncio de las subastas y concursos, impidiendo que, al finalizar el ejercicio y por aplicación de los preceptos de la Ley de Contabilidad, tengan que anularse gran parte de los créditos por no haber podido ser utilizados debidamente. A esta acción del Estado ha de corresponder análoga actuación de las Diputaciones provinciales y Ayuntamientos, adoptándose las necesarias garantías para que los créditos destinados al efecto no se inviertan en otras atenciones y pueda, al mismo tiempo que encontrar ocupación gran cantidad de obreros, mejorarse la deficiente instalación de muchos servicios públicos.

Además de la inversión de las cantidades destinadas a este objeto en los Presupuestos, labor que no exige sino celo y acti-

vidad por parte de la Administración, es forzoso demandar del Poder público otras medidas que exijan tal vez modificación de preceptos legislativos, respondiendo a iniciativas que en varias ocasiones han tenido expresión en el Parlamento, para lo que sería suficiente que las cantidades cuantiosas que, por alquiler de edificios destinados a servicios públicos, se satisfacen por el Estado y otros organismos oficiales, puedan ser debidamente movilizadas.

A tal fin, podrían adoptarse dos procedimientos: o la emisión de un empréstito a cuyo servicio de intereses y amortización se atendiera con la cantidad que se satisface por el alquiler, o bien fomentando la creación de potentes Sociedades constructoras que acometieran la labor de construir los edificios para reembolsarse mediante el pago de las cantidades que anualmente se consignan para esta atención.

En cuanto a las edificaciones privadas, urge fomentar por todos los medios la construcción de edificios, como se indica en la Memoria, y satisfacer de ese modo la angustiosa necesidad de viviendas que la clase proletaria y la media, aun en sus miembros de más desahogada posición, experimentan, no sólo en Madrid, sino en la mayor parte de las ciudades españolas. Aun reconociendo la buena intención que la guiaba, no ha podido dar todos los efectos que de ella se esperaban la limitación de precios de alquileres intentada por el Poder público, y tan sólo de la abundancia de edificios y de las facilidades que se concedan a aquellos cuyos alquileres no excedan de determinado límite se puede esperar la solución de un conflicto que, influyendo notoriamente sobre el precio de la vida en las grandes ciudades, es una de las causas que hacen ilusoria en la práctica la elevación de salarios realizada en los últimos tiempos.

No cree el Instituto necesario la reforma de la última Ley de Casas baratas: tal vez bastase modificar algunos puntos de su Reglamento; pero lo esencial es procurar la mayor eficacia de la misma y obtener para ello el máximo concurso del Estado, intensificándose debidamente la propaganda de los beneficios que aquella Ley concede.

Dar facilidades para que se constituyan Sociedades cooperativas y gremiales, dedicadas exclusivamente a la industria de la edificación, es medida que, propuesta por la Memoria, el Instituto acepta complacido, pero que debe ampliarse también a la construcción de Bancos de Crédito para préstamos a entidades

y particulares interesados en la construcción, instituciones que hacen más necesaria la limitación con que desde hace poco tiempo actúa en esta materia el Banco Hipotecario. Es forzoso intentar también aquellas reformas legislativas o reglamentarias necesarias para que se abra cauce y puedan organizarse y desenvolverse las «guildas», tomando ejemplo de las constituidas en la Gran Bretaña, y que tan fructíferos resultados han dado en la práctica, siempre que en su constitución intervengan todos los elementos, tanto técnicos como profesionales, que integran los diversos grupos de la edificación.

Pero la necesidad más perentoria es la de dar facilidades y garantías al capital privado, para que halle en la construcción de viviendas apropiado empleo, y ello, prescindiendo de circunstancias y accidentes que escapan a la acción del Poder público, sólo puede ser fomentado por el Estado, mediante una política fiscal que, en vez de servir de obstáculo al desarrollo de la edificación, la aliente y permita desarrollar.

Por ello, siguiendo análogo sistema al empleado para la apertura de la Gran Vía de Madrid, debe solicitarse del Poder público la exención de Contribución territorial, así como de toda clase de impuestos municipales, para todas las edificaciones cuya licencia de construcción se pida dentro de un plazo determinado, que no debe exceder de seis meses, y cuya construcción no se interrumpa, siempre que en los cuartos que en dichas casas se construyan no renten alquileres superiores a determinados precios. En el interior y ensanche de Madrid podrían estas exenciones comenzar en cinco años y terminar en veinte, con arreglo a escala semejante a la siguiente: Exención de veinte años a las casas cuyos cuartos no excedan de 500 pesetas anuales; exención de quince años en las que no excedan de 1.000; de diez en las que no excedan de 1.500, y de cinco en las que no excedan de 2.000. En el extrarradio de Madrid habría que aplicar esta escala con determinadas reducciones, siendo el máximo de 1.200 pesetas y el minimum de 300, y en las restantes poblaciones de España, superiores a 20.000 habitantes, aplicarse los tipos correspondientes, siempre sobre el supuesto de que los cuartos construídos reúnan las condiciones de higiene y desahogo que unas acertadas Ordenanzas municipales estatuyan. Este sistema puede aplicarse también a las ampliaciones de casas que se realicen en iguales plazos en la parte de contribución que corresponda a la obra nueva realizada.

Es indudable que una de las causas del encarecimiento de la edificación en Madrid, que impide el abaratamiento de las viviendas y retrae en parte al capitalista de la construcción, es el excesivo valor que alcanzan los solares, como puede observarse en uno de los anejos a esta Memoria. A este encarecimiento del solar ha contribuido, sin duda alguna, la aplicación del impuesto del «plusvalía», ya que, en la mayor parte de los casos, el vendedor procura cargar o repartir, por lo menos, el gravamen con el comprador. Y aun reconociendo la dificultad que la índole especial de este impuesto entraña para su inmediata modificación, deben adoptarse, con carácter urgente, medidas encaminadas a evitar que continúe la progresión elevando el precio del solar, y tal vez, del mismo modo que en la actual Ley de Presupuestos se ha reducido la cuantía de la «plusvalía» cuando se trata de sucesiones entre parientes de grados próximos, convendría reducirlo también entre las transmisiones de solares, siempre que éstos sean destinados inmediatamente a la edificación, favoreciéndose así la utilización de estos terrenos y gravándose, en cambio, la estéril especulación sobre los mismos.

El establecimiento de un nuevo impuesto sobre los solares, en sustitución del que los grava actualmente, y que iría aumentando progresivamente conforme transcurra el tiempo sin edificarse, permitiría favorecer el rápido destino a viviendas de las grandes extensiones de solares que han quedado en el ensanche de Madrid, y que tal vez, si el proyecto del extrarradio llega pronto a realizarse, queden, durante muchos años, deteniendo el avance normal de la urbe.

Notorio es también que los Municipios pueden influir en el valor en venta de los solares, enajenando a precios módicos las parcelas edificables que posean, que en alguna localidad, como en Madrid, tienen bastante importancia, siempre que los compradores destinen los terrenos a la edificación inmediata de casas cuyos cuartos no alcancen precios superiores a los límites de que anteriormente se hizo mención.

En casi todas las informaciones que sobre la crisis de la edificación se han formulado se da una importancia, que el Instituto juzga en algunos extremos exagerada, a la carestía de los transportes.

Difícil es que éstos puedan obtener una reducción inmediata, puesto que, en esta medida como en otras relativas a la desgravación arancelaria, todo lo que se hiciera por favorecer la edifi-

cación sería a expensas de otros grupos de industria, donde encuentra colocación y empleo la actividad productora de numerosos patronos y obreros; pero el Instituto cree, sin embargo, que es forzoso interesar del Poder público que no sufran aumento las actuales tarifas en lo relativo a los principales materiales de construcción, y especialmente considera de urgencia inaplazable la regularización en los servicios ferroviarios y el aumento de la capacidad de transporte en nuestras líneas para evitar las interrupciones y retrasos, pues en la carestía de la construcción es indudable que influye en proporción digna de aprecio la intermitencia con que los materiales de construcción llegan a manos de los que los han de utilizar, obligándoles a retardar el término de los trabajos y a satisfacer a veces salarios inútiles.

Revestirán las soluciones propuestas carácter de generalidad en toda España, pero no puede menos de hacer notar el Instituto que el problema reviste caracteres más agudos en la capital de España y que urge en ella adoptar medidas que eviten las consecuencias del paro. A ello puede contribuir en gran manera el Municipio, emprendiendo con actividad y rapidez la tan necesaria urbanización del extrarradio, por lo cual este Instituto une a su dictamen, como anejo, el luminosísimo informe que el Director general, D. José Marvá, ha presentado a la Ponencia que entendió en este asunto.

Estos son los medios que el Estado y las Corporaciones locales tienen en sus manos para atenuar el rigor de la crisis obrera que se ha producido por la extrema escasez de obras de nueva planta; pero el remedio eficaz de este gravísimo mal ha de buscarse en la manera de atacar la causa que lo produce, y como ésta es el gran encarecimiento que la construcción ha tenido en estos últimos años, es preciso que todos los que intervienen en ésta se presten a colaborar a la rebaja de su coste: el dueño de terrenos, renunciando a los precios exagerados con que soñara un día al presenciar el rápido encarecimiento de las cosas; los capitalistas, contentándose con un interés moderado, como siempre han producido las casas que, por otra parte, tienen la ventaja de una gran permanencia y de una sencilla administración; los constructores o contratistas, perfeccionando y abaratando la construcción por el empleo de la maquinaria y de los procedimientos modernos y reduciendo también sus aspiraciones en cuanto al beneficio industrial, y finalmente, los obreros,

intensificando la producción, es decir, aumentando el rendimiento de la mano de obra. De esta manera, prestando todos estos factores el leal concurso que la gravedad de las circunstancias demanda de ellos, con un régimen de sinceridad práctica de la legislación social y respeto a todos los derechos de la ciudadanía, se conseguiría, gracias a la satisfacción interior de los elementos que integran la producción, el apaciguamiento de las contiendas sociales, que permitirá en poco tiempo remediar la grave crisis que todos lamentamos.

Por último, ante la importancia del problema, y en la esperanza de que ello pudiera servir para acercar los diversos elementos que intervienen en la producción y hacer desaparecer el retraimiento que se inicia en los capitales, el Consejo acepta la idea de la celebración de un Congreso Nacional de la Edificación, cuya fecha de convocatoria pudiera señalar el Gobierno en tiempo que se creyese oportuno, concediendo para este fin el crédito necesario, Congreso en el que habrán de intervenir, además del Instituto de Reformas Sociales, organizador del mismo, los elementos gubernativos del Ministerio de Trabajo, Gobernación y Fomento, y los diferentes organismos y Asociaciones que en la Memoria se indican.

Madrid 9 de octubre de 1922. — El Secretario general, *Julio Puyol*.—V.º B.º: El Presidente, *Eduardo Sanz y Escartín*.

# LA CRISIS DE LA EDIFICACIÓN

---

## ANEJO NÚM. 1.

---

### **Apuntes para una Memoria.**

A los señores que componen la Comisión encargada de dictaminar sobre la crisis de la edificación.

Señores: El cometido del que suscribe debía limitarse a facilitar a esa Comisión el mayor número posible de antecedentes sobre lo que se haya realizado en el Extranjero para conjurar crisis de la edificación, análogas a la que está planteada actualmente en España.

Ahora bien: después de un rápido cambio de impresiones con algunos de los señores comisionados, y a propuesta de su Presidente, Sr. Rodríguez de Viguri, se me encargó, en vista de las particularidades de la situación de nuestro país, por una parte, y, por otra, para permitir esbozar rápidamente—en plazo de una semana—un plan de conjunto, se me encargó la redacción de unos apuntes en los que, además de los datos que de momento pudieran reunirse respecto a lo que se ha llevado a cabo en el Extranjero, se hicieran las consideraciones que se creyeran pertinentes respecto al carácter del problema, tal como se presenta entre nosotros.

Dichos apuntes, una vez examinados por la Comisión, podrían, con las modificaciones que se estimasen oportunas, servir de base para proceder a una detenida investigación y redactar una extensa Memoria.

He aquí, escritos a vuelapluma, los apuntes en cuestión:

### **Datos indispensables.**

Para plantear debidamente el problema de la crisis de la edificación, deberíanse conocer, entre otros datos, los que se refieren al número de obreros parados, no solamente en la industria de la edificación propiamente dicha, sino también en los demás trabajos en que se emplean obreros asalariados.

Sin un buen registro del paro forzoso, no pueden conocerse a ciencia cierta los orígenes, la intensidad y las consecuencias de la crisis de la industria en general y de cada una de sus manifestaciones.

Por otra parte, en ausencia del mencionado registro, se corre el riesgo, cuando se trata de remediar la crisis de una rama cualquiera de la agricultura, de la industria o del comercio, de producir daños en otra rama distinta, tan graves o mayores que aquellas que se trata de atenuar o suprimir.

Un perfecto registro de colocaciones es, pues, indispensable para prevenir, gracias a una adecuada distribución de la mano de obra, las crisis de trabajo y para resolver las que no pudieran ser evitadas.

En esta adecuada distribución de la mano de obra deben comprenderse, claro está, las medidas que tienden a fomentar o restringir la emigración obrera de la ciudad al campo y viceversa y la emigración a otros países.

En fin: un perfeccionado registro del paro forzoso es necesario para conocer el estado de prosperidad de los diferentes ramos de la producción, con el fin de hacer una equitativa distribución de los impuestos, esto es, exigiendo una mayor tributación de las empresas que ven, en un momento dado, aumentar sus beneficios, y rebajando la contribución, o suprimirla en absoluto, a aquellas que sufren las consecuencias directas de una crisis determinada.

Debería existir asimismo un registro concerniente a la existencia, producción, importación y exportación de primeras materias. Así, con los datos que proporcionaría este registro y el del paro forzoso, junto con los que pueden facilitar ya el Instituto de Reformas Sociales y el Geográfico y Estadístico, relativos al coste de la vida y al movimiento demográfico, se podrían plantear y resolver debidamente problemas como el que actualmente reclama nuestra atención.

### **El ejemplo de fuera.**

La carencia de los indicados datos nos impedirá en muchos casos aconsejar el empleo de procedimientos gracias a los cuales se ha conseguido, fuera de nuestro país, hacer frente a crisis más o menos intensas de la industria de la edificación. También nos impedirá a veces recurrir al precedente extranjero el hecho de que en España no exista el «socorro de paro», pues sucede con frecuencia que para evitar, atenuar o resolver la crisis de una industria determinada, se buscan soluciones en las que se tiene en cuenta las sumas que deben afectarse al sostenimiento de los obreros sin trabajo.

### **Las soluciones.**

Afrontando el problema con las restricciones que las circunstancias nos imponen, hemos de buscar la solución tratando siempre de que los obreros empleen su actividad en trabajos productivos, entendiendo por tales, no sólo aquellos que contribuyen a formar la masa de los artículos que se consideran indispensables para la vida social, sino también aquellos que ahorran gastos, permiten una mejor distribución de los fondos públicos y del capital privado o contribuyen a conservar y a mejorar la salud de los ciudadanos.

### **Edificaciones públicas.**

En este sentido, procedería dirigirse, como medida de carácter inmediato, al Gobierno, a las Diputaciones provinciales y a los Municipios pidiendo se sirvan facilitar: 1.º Una relación completa de las cantidades que pagan a particulares en concepto de alquileres de edificios en donde tienen instalados algunos de sus servicios; 2.º Una relación de las sumas movilizables de que pueda disponerse inmediatamente, y 3.º Una relación de los proyectos de obras aprobados y pendientes de realización.

Con estos datos a la vista, cabría: 1.º Hacer una clasificación por orden de importancia de las obras en proyecto y de aquellas que podrían realizarse para que el Estado, las Diputacio-

nes y los Municipios instalaran en edificios propios aquellos servicios que tienen actualmente establecidos en casas de alquiler; 2.º Calcular la importancia del empréstito amortizable que podría hacerse, con la garantía del Estado, tomando como base para el pago de los intereses las sumas que, en concepto de alquileres, pagan actualmente el Estado, las Provincias y los Municipios, y 3.º Determinar las obras que podrían emprenderse inmediatamente.

### **Edificaciones privadas.**

Urge fomentar por todos los medios la construcción de edificios privados, especialmente los destinados a viviendas, y muy particularmente las casas baratas.

Para ello sería necesario: 1.º Dar determinadas garantías y facilidades al capital privado para que halle en la construcción de viviendas un empleo apropiado; 2.º Reformar la Ley de Casas baratas, permitiendo que pudieran acogerse a ella las personas cuyos ingresos mensuales fueran inferiores a 1.000 pesetas y los cabezas de familia que deban atender al sostenimiento de más de cinco personas, y cuyos ingresos no sean superiores a 1.500 pesetas al mes; 3.º Dar facilidades para que se constituyan Sociedades cooperativas y gremiales dedicadas exclusivamente a la industria de la edificación, y 4.º Adoptar determinadas medidas legislativas con el objeto de fomentar la construcción de viviendas.

### **Lo que se ha hecho en el Extranjero.**

Para llevar a cabo estas cuatro últimas medidas se pueden tener en cuenta multitud de casos concretos que nos ofrecen los países extranjeros:

#### **República Argentina.**

Del 5 al 13 de septiembre de 1920 se celebró en Buenos Aires, bajo los auspicios del Museo Social Argentino, un Congreso de la Habitación.

He aquí algunos de los acuerdos que se tomaron, y que pueden ser aplicados en nuestro país:

— El Estado debe proceder a la expropiación de terrenos baldíos dentro de las ciudades, y destinarlos a la edificación.

— El Estado debe propender a la formación de barrios industriales dentro de las poblaciones, autorizando la expropiación en los lugares que considere más adecuados para su establecimiento.

— El Estado debe estimular el empleo de los capitales de reserva de las Sociedades anónimas en la construcción de viviendas para obreros y empleados de las mismas.

— El Estado debe propender a la formación de Asociaciones de empleados públicos que se propongan adquirir viviendas para sus afiliados. Con este objeto, el Estado debería anticipar parte de los haberes de sus empleados, a fin de contribuir a la formación de dicho fondo.

— La acción privada debe ser estimulada modificando el régimen tributario en el sentido de suprimir los derechos de edificación y los impuestos arancelarios sobre los artículos destinados a la construcción. En cuanto a la contribución territorial, debería limitarse, por lo que a las nuevas construcciones se refiere, al valor de la tierra, libre de mejoras, con arreglo a una escala progresiva.

— Los Bancos deben facilitar a las Sociedades cooperativas y a los particulares préstamos con destino a la edificación.

— Urge difundir por toda clase de medios los principios de la cooperación, cuya enseñanza debería empezar en la escuela primaria.

— Es necesario disminuir el costo de las construcciones, procurar el abaratamiento de los artículos de producción eminentemente nacional que en ellas se empleen, ladrillos, cemento, cal, arena, madera, etc., recomendado a este fin:

a) La fabricación mecánica de ladrillos;

b) La formación de Cooperativas para la fabricación de ladrillos y explotación de caleras, canteras, maderas y yacimientos de arena, y para introducir materiales de construcción;

c) La construcción simultánea, y en conjunto, de gran número de habitaciones.

— Gravar fuertemente los solares que pueden ser destinados a la edificación.

— Crear un impuesto especial sobre las rentas de la tierra que no provengan del trabajo.

— Reducir paulatinamente los impuestos de Consumos y

sustituírlos por el aumento de los impuestos sobre el *valor* de la tierra.

*En favor de la cooperación.*—El Senado de la provincia de Buenos Aires acaba de convertir en Ley un proyecto del Diputado Balaño, por el cual se exime a las Cooperativas de consumo y de crédito para la edificación de todo impuesto provincial creado o que pueda crearse.

*Para el fomento de la edificación.* — *La Vanguardia*, de Buenos Aires, órgano del Partido socialista, dice en su edición de 5 de julio último:

«En la primera sesión de la Cámara de los Diputados, la minoría socialista presentará un proyecto en el que se establece «que en las relaciones entre propietarios y arrendatarios se considerará arriendo equitativo el 5 por 100 anual sobre el valor del suelo sin mejoras y el 8 por 100 sobre el valor de las mejoras.....». No sería posible rebajar este interés sin alejar de la construcción el capital privado.»

### Gran Bretaña.

El Gobierno británico ha prestado suma atención al problema del paro forzoso y al de la edificación. Si nos propusiéramos, no ya estudiar lo hecho por el Gobierno de Londres, sino simplemente bosquejar su obra, necesitaríamos un tiempo y un espacio del que hoy no disponemos.

Baste con las siguientes indicaciones: En octubre del año último, el Ministerio de Higiene podía anunciar que, *en virtud de la aplicación de la Ley sobre las viviendas*, se habían terminado 92.000 casas y se estaban construyendo 89.000 más, de las cuales 21.000 se habían empezado gracias a los subsidios concedidos por el Estado.

A lo anteriormente indicado debe añadirse que, en aquella fecha, se habían aprobado los planos de 33 casas cuya edificación debía empezar inmediatamente.

La política general del Gobierno era, en resumen, construir con rapidez nuevas viviendas e ir derribando poco a poco los barrios que reúnen pocas condiciones higiénicas.

*El número de casas que el Gobierno inglés había calculado debían construirse era el de 800.000.*—En la Ley de 31 de julio de 1919 y en la de diciembre del mismo año se señala la ayuda que el Estado prestaría, por medio del Ministerio de Higiene, a los Muni-

cipios, para acelerar el movimiento del vasto plan de construcción de viviendas.

*Las guildas o gremios de construcción.*—Al estudio de estas entidades, hoy nacionalmente organizadas, debería consagrarse especial atención, pues tan grande es su utilidad, que los Gobiernos y las organizaciones patronales y obreras de otros países mandan comisionados especiales a la Gran Bretaña para hacer un estudio detenido de las ya famosas Corporaciones.

El principio en que se fundan las guildas es el de la organización autónoma de todas las industrias pertenecientes al ramo de la edificación, con el único y exclusivo objeto de servir el interés público, asegurando a todos sus miembros (arquitectos, ingenieros, maestros de obras y simples obreros) una remuneración adecuada, pero suprimiendo toda clase de ganancias o beneficios puramente industriales. Se admite que todo aquel que se dedica a una industria o a un oficio tiene derecho a vivir de él, no sólo en las temporadas o épocas de trabajo, sino durante todo el año. Una vez asegurada la remuneración de los «guildistas», se dedica el sobrante (los beneficios) a reducir los gastos que debe pagar el público o a introducir mejoras en la industria.

Los Municipios y los particulares han recurrido, siempre con resultado satisfactorio, a las guildas para encargarles la construcción de viviendas. A fines del año 1921, la guilda de Manchester (*Manchester Guild*) había firmado contratos para construir 1.196 casas. La guilda de Londres ha construido ya millares de viviendas en Greenwich, Walthamstow, etc.

El Arquitecto madrileño D. Mauricio Jalvo se proponía — así me lo indicó a principios del año último — construir una organización en Madrid, inspirándose en los principios de las guildas inglesas. Creo que ha llevado a cabo su propósito, aunque ignoro con qué éxito y en qué condiciones técnicas y administrativas.

Conviene hacer notar que las guildas inglesas han encontrado un valioso apoyo en las poderosísimas Cooperativas de aquel país, cuyo Banco, establecido en Manchester, les ha facilitado la realización de muchas operaciones.

### Alemania.

*Plan federal para la construcción de viviendas.*—El proyecto de construcción para los años de 1922-23, aprobado por la «Subco-

misión de la vivienda» del Reichstag, comprende la edificación de 200.000 casas. Un Comisario federal, asesorado por varios técnicos, estará encargado de la ejecución del proyecto. Los fondos necesarios se obtendrán:

1.º Creando un impuesto sobre los beneficios realizados por las Empresas privadas que se dedican a producir materiales de construcción;

2.º Utilizando el capital privado, que se verá exento de todo impuesto desde el momento en que se ponga a la disposición de las Autoridades para la construcción de nuevos edificios, y

3.º Aumentando el impuesto sobre los alquileres, a condición de que los ingresos de las personas asalariadas hayan experimentado un aumento proporcional al aumento de los alquileres sometidos a impuestos.

*Las Cooperativas de edificación.*—Se parecen mucho a las guildas inglesas. Su plan se debe al Dr. Wagner. El capital de estas Cooperativas, casi todo perteneciente a obreros, rinde un interés máximo del 5 por 100. Si hay beneficios que excedan de este tipo, se dedican a previsión, seguro y a ampliar el material y las empresas.

Nuremberga fué la primera ciudad alemana que contrató con las Cooperativas una serie de construcciones que demostraron el éxito del sistema.

Véase un ejemplo: Un trabajo hecho por el Municipio de Nuremberga costó 100.800 marcos. El mismo trabajo (construcción análoga), llevado a cabo por la Cooperativa de la Edificación, costó 56.200 marcos, es decir, un poco más de la mitad.

*La Oficina de Edificación de Berlín.*—A fin de abril último, el Sr. Elkart, Director de Construcciones, habló sobre la labor realizada por la Oficina de Edificación de Berlín.

He aquí el resumen de lo que ballamos en el *Worwaerts*, de Berlín, del 30 de abril de 1922:

«En 1921 se construyeron 1.600 casas; actualmente se hallan en construcción más de 1.200.

La industria de materiales de construcción facilitó la entrega de elementos, a precios razonables, a Sociedades colonizadoras.

Actualmente existen en Berlín 250 kilómetros de calles ya terminadas, con espacio para 500 kilómetros de terreno edificado, donde pueden levantarse unas 100.000 casas.

Con el fin de crear hipotecas, la ciudad de Berlín ha fundado

una Sociedad del Trabajo, que comprende el establecimiento de seguros provinciales, la Oficina de Hipotecas y la Central de Giros Bancarios de Berlín. La mitad de la suma obtenida en calidad de préstamo se da como primera hipoteca, garantizándola el Municipio.

La Sociedad del Trabajo tratará de ayudar, no tan sólo a los colonizadores, sino también a las personas que deseen alquilar una vivienda.

### Francia.

*Casas baratas.*—Se pueden hallar toda clase de informes sobre la legislación, en materia de viviendas obreras, en el número de julio-agosto-septiembre de 1921 del *Bulletin du Ministère du Travail*.

Por otra parte, el Consejo Superior de las Habitaciones Baratas ha redactado una Memoria correspondiente al año 1920, que ha sido publicada en el *Bulletin du Ministère du Travail* de enero-febrero-marzo de 1922.

Durante el año 1920, las Sociedades de crédito inmobiliario desarrollaron una gran actividad. Los industriales invirtieron más de 100 millones de francos en la edificación, para sus obreros, de viviendas higiénicas. Además, los Departamentos y los Municipios organizaron varias Oficinas públicas de casas baratas.

Las Sociedades para la construcción de casas baratas han visto aumentar sus recursos gracias a las sumas consagradas a la edificación de vivienda por las Cajas de ahorros, las Cajas de depósitos y consignaciones, las Oficinas de beneficencia, los Hospicios y los Hospitales.

Las Oficinas públicas de casas baratas han recibido subvenciones de los Consejos generales (Diputaciones provinciales) y del Consejo Superior de las Habitaciones Baratas. Sería interesante hacer un estudio especial de lo realizado por los departamentos del Sena, Calvados, Ródano y por las ciudades de Lyon, Puteaux, Nantes, Caen, Rochelle, Saint-Etienne, etc., etc.

Las Sociedades de socorros mutuos contribuían en gran escala, antes de la guerra, a fomentar las Asociaciones de crédito inmobiliario. Una de ellas, que tiene ramificaciones en España, titulada «Los Previsores del Porvenir» (*Les Prévoyants de l'Avenir*), cuyo capital se eleva actualmente a 140 millones de fran-

cos, pensaba invertir en este concepto una gran parte de sus fondos. Por su parte, el Parlamento votó un crédito de 200 millones de francos destinados a hacer anticipos a las Sociedades de crédito inmobiliario. Merecen también estudiarse las Fundaciones especiales que se ocupan en la construcción de casas baratas, colonias de vacaciones, establecimientos de baños y lavaderos. Citaremos entre tales Fundaciones las de Guillet, Mme Jules Lebaudy, De Weil, de Guyard, etc.

Se ha observado que la mortalidad media, en los inmuebles de las Fundaciones y Sociedades de que acabamos de hablar, es de 7 por 1.000, es decir, tres veces y media menor que en el conjunto de las otras casas de los barrios en los cuales no radican los inmuebles de aquéllas.

Finalmente, debemos citar el ejemplo de las grandes Compañías de ferrocarriles y establecimientos tan importantes como los de los Sres. Schneider y Compañía, del Creusot, y la Société de Saint-Gobain, Cahuni et Cirey, que han dedicado grandes cantidades a la construcción de habitaciones para sus respectivos obreros (véase el *Bulletin du Ministère du Travail* de abril-mayo-junio de 1922).

M. Loucher, encargado de una Comisión especial, ha enviado dos misiones a Alemania y Austria alemana para que estudien sobre el terreno las condiciones de fama secular (Shafhausen en Turingia, modelo alpino y del Erzergebirge) de chozas hechas con maderas nacionales, o importarlas, si es posible, ya construidas. Otros llaman la atención hacia una clase de albergues que se están utilizando en Alemania: vagones y coches ferroviarios, que no sirven para la locomoción sobre la vía, se transforman en «blocaos» instalados a lo largo de una plaza y en bosquecillos.

El Prefecto del Sena señala además la adquisición de 75 hectáreas, donde se construirán exclusivamente casas para la clase obrera y modestos empleados. Los gastos se elevan a 1.700 millones, suma relativamente pequeña, si se compara con los 10.000 millones empleados por Inglaterra.

### Estados Unidos.

*The Monthly Review*, el boletín del Departamento del Trabajo de los Estados Unidos, acostumbra a dedicar mucho espacio al problema de la edificación y a los que con él se relacionan.

La colección de dicho boletín puede consultarse siempre con provecho. El núm. 3.<sup>o</sup> del volumen XIII, correspondiente al mes de septiembre de 1921, nos ofrece curiosos datos, que resumen quizás el carácter del problema tal como se presenta en aquel país.

A principios de 1921 se calculaba que más de cuatro millones de personas se hallaban mal instaladas, y que debían construirse entre un millón y medio y dos millones de casas para hacer frente a las necesidades del momento.

Las dificultades con que generalmente tropieza la industria de la edificación son la carestía de los materiales y de los transportes y la casi imposibilidad de obtener dinero para los empréstitos de la edificación. Las empresas comerciales y bursátiles ejercen un mayor atractivo que las que se dedican a la edificación de viviendas. Se nota, de todos modos, una tendencia en el público a censurar a los Bancos, a las Compañías de Seguros y a otras Sociedades similares, por no dedicar mayores sumas a los negocios de la edificación. Así, por ejemplo, el Secretario de Estado, M. Hoover, declara: «Creo que tendríamos un régimen económico mucho más estable si se destinase una mayor proporción de nuestro ahorro a la edificación de viviendas.» El Senador Calder sostiene que las instituciones de ahorro ya existentes deberían dedicar una gran parte de sus fondos a lanzar empréstitos a largo plazo para fomentar la edificación. En fin: el Sr. Hays, Director general de Correos, dice que deberían introducirse algunas modificaciones en la organización del ahorro postal, y que, si esto se hiciese, se reunirían cantidades formidables de dinero, una considerable parte de las cuales deberían ser afectadas a los empréstitos para la edificación. Las mismas instituciones financieras tienen ciertos reparos en dedicar una parte de sus fondos a los empréstitos de edificación, a menos que se vean impulsadas a hacerlo por alguna medida de carácter legal. Hasta ahora nada se ha hecho en este sentido, y la pregunta: ¿Cómo pueden allegarse recursos para fomentar la industria de la edificación?, está todavía sin contestar.

A principios del segundo semestre de 1921, el problema de la edificación parecía toda vía insoluble. Es inútil investigar las causas de ello, pues según se afirma en el número citado de *The Monthly Review*, las encuestas oficiales hechas en la industria de la edificación en Nueva York, Chicago y otras importantes poblaciones, parecen revelar la existencia de una confa-

bulación entre trabajadores y patronos y entre productores y fabricantes de materiales de construcción, con el objeto de mantener intacta la elevación general de los precios. Si esto resultase cierto, como parece serlo, todos los cálculos que se hicieran carecerían de consistencia.

*Necesidad de coordinar los esfuerzos en la industria de la edificación.*—En julio del año último se celebró en Wáshington un Congreso del Instituto Americano de Arquitectos (*American Institute of Architects*), en el cual Mr. Robert D. Kohn presentó una Memoria abogando por la organización de un movimiento nacional en vista de unir a todos los elementos que intervienen en la industria de la edificación, desde el arquitecto hasta el peón de albañil, con el objeto de conocerse, cambiar ideas y lograr hacer desaparecer una serie de equívocos que a todos perjudican. Así se mejoraría la situación de la industria en general y se producirían grandes beneficios para el público.

El Secretario de Estado, Mr. Hoover, apoyó este punto de vista, diciendo que si todos los elementos que constituyen la industria de la construcción combinaran mejor sus esfuerzos, se aprovecharían mejor los medios de que se disponen, se haría una distribución más conveniente de todas las actividades y se evitaría muchas veces el paro forzoso, con sus deplorables efectos.

*Construcción de casas por los patronos.*—En los Estados Unidos, los patronos se preocupan, quizás en mayor grado que en cualquier otro país, de construir viviendas cómodas e higiénicas para sus obreros y empleados. En la serie de publicaciones de la Oficina de las Estadísticas del Trabajo (*Bureau of Labor Statistics*) figura una obra titulada *La construcción de casas por los patronos en los Estados Unidos (Housing by Employers in the United States)*, que inserta una amplia información, ilustrada con profusión de planos y grabados, acerca de los diversos sistemas de construir viviendas. Dicha obra contiene un apéndice con una numerosa bibliografía de las publicaciones que tratan de esta importante cuestión. En otro apéndice constan los nombres de los centenares de empresas que se dedican a construir, por cuenta de los respectivos patronos, casas para trabajadores. Es principalmente en los distritos mineros en donde se realizan la mayor parte de estas edificaciones.

*El planeamiento de las ciudades.*—En los Estados Unidos se construyen, no sólo nuevos barrios, sino también poblaciones

enteras. El número de junio último de la *National Municipal Review*, de Nueva York, publica un estudio interesantísimo de Mr. Thomas Adams sobre «El planeamiento de la ciudad moderna». En este estudio se indican las circunstancias que deben tenerse en cuenta para que las aglomeraciones urbanas reúnan todas aquellas condiciones de situación, salubridad, higiene y belleza que requiere la civilización moderna.

### Italia.

A fines de febrero último se celebró en Roma el Congreso Nacional de las Federaciones para las Casas Populares y Económicas afiliadas al Sindicato Nacional de Cooperativas. Tomaron parte en dicho Congreso los miembros del Consejo de la Federación, diversas personalidades políticas y una representación del Ministerio de Industria y Comercio. Enviaron su adhesión muchos Municipios y entidades varias.

La reseña del mencionado Congreso, que publica el *Bollettino del Lavoro e della Previdenza Sociale*, órgano del Ministerio del Trabajo y Prevision Social, contiene datos muy útiles e instructivos, de los cuales vamos a dar un ligero resumen.

Sobre las Cooperativas para las casas económicas y populares, el Congreso acordó, entre otras cosas, que se unifiquen, con la oportuna división del trabajo, las diversas actividades que tienden a construir nuevas viviendas; que se eximan de impuestos, durante veinticinco años, las casas destinadas a vivienda, cuya construcción haya sido empezada y terminada en el período comprendido entre el 5 de julio de 1918 y el 31 de diciembre de 1925; que esta exención de impuestos sea de treinta años cuando se trate de casas construídas por Cooperativas; que la Sección autónoma para el crédito de la edificación sea desglosada del Instituto Nacional de Crédito para la cooperación y constituida en organismo independiente, con el título de Instituto Nacional de Crédito para las viviendas, con un nuevo capítulo formado con participaciones, no inferiores a 50 millones para cada uno, del Estado, de la Caja Nacional de Seguros Sociales, del Instituto de Crédito de las Cajas de Ahorro, así como también con aportaciones menos importantes de otros Institutos de Crédito y de otras entidades económicas.

Respecto a la legislación, el Congreso propone la redacción de un proyecto de Ley que reúna en un texto único las dispo-

siciones que afectan a las casas de propiedad individual, y que a la publicación de la Ley—que se procurará sea lo más pronto posible—siga, sin pérdida de tiempo, la del correspondiente Reglamento.

Por lo que toca al problema social de las viviendas, se acordó que se inicie y se lleve a cabo enérgicamente, especialmente por los Municipios, un programa de saneamiento de las viviendas, siendo de desear que se formen Cooperativas que tengan por objeto realizar dicho cometido.

Acerca de los coeficientes del coste de producción (terreno, materiales y mano de obra), el Congreso formuló, entre otras, las siguientes peticiones: que los Municipios expropien directamente determinadas zonas y las asignen a Sociedades constructoras, proporcionalmente al número de socios de que las mismas se compongan; que se doten gradualmente de servicios públicos los barrios de nueva construcción; que se implanten nuevos sistemas para la fabricación de materiales de construcción; que se adopte una política de transportes, en vista de favorecer a la industria de la edificación; que los materiales y accesorios para la edificación no paguen ninguna clase de impuestos municipales.

En fin: por lo que se refiere a la mano de obra, el Congreso se pronunció en favor de los contratos colectivos y por una escrupulosa aplicación de la facultad de revisar los precios, tanto de los materiales como de la mano de obra, a fin de evitar abusos e injusticias que provocan crisis en la industria de la edificación, con mayor facilidad que en cualquiera de las otras actividades de la producción.

### Otros países.

Podríamos todavía aportar datos sobre Chile, Perú y Uruguay (tomados de documentos provenientes de los países respectivos) y sobre Finlandia, Dinamarca, Noruega, Suecia, Checoeslovaquia, Suiza, Bélgica, Holanda y el Japón (sacados de Memorias redactadas por los Cónsules de los Estados Unidos y publicadas en la *Monthly Labor Review*); pero ello alargaría quizás más de lo debido estos ya extensos apuntes. Pueden incluirse los mencionados datos, si se estima conveniente en la Memoria definitiva.

Limitémonos, por el momento, a hacer constar que la crisis

de la edificación en general, y de la vivienda en particular, se deja también sentir en los países mencionados, que el Estado y los Municipios dedican en todos ellos cuantiosas sumas a remediar el mal, y que, en todas partes, el Parlamento se preocupa del asunto y toma medidas para hacer frente a la situación.

### **Congresos internacionales.**

Además de los Congresos nacionales de que hemos hecho mención más arriba, se han celebrado también importantes Congresos internacionales para tratar del problema de la edificación.

Quizás el más importante de ellos ha sido el que se reunió en Londres en el mes de junio de 1920; pero nos creemos dispensados de hablar del mismo, puesto que a él asistió el señor Crespo — en representación del Instituto de Reformas Sociales —, quien trajo de la capital de Inglaterra una valiosa documentación.

El 20 de octubre de 1921 se abrió en Bruselas la Conferencia internacional de patronos y contratistas de la edificación y de obras públicas, a la que asistió un Delegado de España. Figuraban en la orden del día de esta Conferencia: la Ley sobre las ocho horas, la participación de la mano de obra en los beneficios y en la dirección de las Empresas, las casas baratas, la mano de obra internacional y la unificación y «estandardización» (tipificación) de los materiales. Por lo que concierne a las casas baratas, se reclamó que en todos los países se facilite a las personas que carecen de fortuna la accesión a la propiedad inmueble, facilitando a los que construyan durante el tiempo de la carestía de la edificación: 1.º Una subvención fija y definitiva; 2.º Una exención de impuestos por un período de tiempo bastante largo y préstamos hipotecarios tan elevados como sea posible, a un interés extremadamente reducido, y 3.º Que se simplifiquen cuanto se pueda las formalidades para la obtención de las mencionadas ventajas. (Puede darse, si se cree preciso, una reseña bastante amplia de los acuerdos de esta Conferencia.)

El 14 de mayo último se celebró en Leipzig una Conferencia internacional de las Guildas de la Edificación, a la que concurrieron representantes de Alemania, Austria, Bélgica, Francia, Italia, Hungría, Holanda, Suecia y Checoslovaquia (terri-

torio en el que se habla alemán). El Ministro alemán del Trabajo, así como el Ministro prusiano de la Previsión Social, enviaron cada uno un representante. Según los informes presentados por varios Delegados, la idea de la constitución de Guildas de la Edificación está progresando en todas partes, aunque no se ha realizado prácticamente más que en la Gran Bretaña, en Alemania y en Italia. La Conferencia se ocupó principalmente en discutir la oportunidad de constituir una Federación internacional de las Guildas de la Edificación, no habiéndose tomado un acuerdo definitivo sobre la cuestión. Dentro de poco, en septiembre próximo, se reunirá en Viena una nueva Conferencia de las Guildas, con ocasión de celebrarse el Congreso internacional de los Sindicatos de la Edificación. El Sindicato alemán de las Guildas de la Edificación quedó encargado de estudiar las proposiciones en favor de una colaboración internacional y de redactar un informe sobre tan importante materia.

### CONCLUSIONES

El problema de la edificación, socialmente considerado, es de los más importantes. Además, en España ofrece una particularidad que implica para todos el deber moral de resolverlo: al mismo tiempo que se nota una gran falta de edificios para instalar debidamente los servicios públicos y que la escasez de viviendas constituye un serio peligro social, los elementos técnicos, industriales y obreros que se dedican a la edificación se hallan en peligro inmediato de quedarse sin trabajo.

Considerado dicho problema en su aspecto absoluto, procurar que los servicios públicos estén bien acondicionados y que los españoles dispongan de habitaciones cómodas y sanas, es procurar por el bien de la Nación y de la raza y trabajar por la paz social. Considerado en su aspecto relativo, buscar soluciones al problema de la edificación, siguiendo el ejemplo del exterior, es empeñarse noblemente en que nuestra población no se encuentre en condiciones de manifiesta inferioridad con respecto a la de los demás países.

Ahora bien: el hecho mismo de que, en todas partes, patronos y obreros, técnicos y hombres de gobierno, consagren gran parte de su actividad al asunto que nos ocupa, revela bien a las claras la enorme complejidad del mismo.

Estos modestísimos apuntes podrán llegar, todo lo más, a po-

ner de manifiesto las necesidades del momento, a indicar la importancia de la obra que urge llevar a cabo, y hasta a despertar sanas inquietudes en muchos espíritus. Pero no conseguirán, ni lo intentan siquiera, no ya agotar una materia vastísima de por sí, mas tampoco señalar los múltiples aspectos que la misma ofrece. Para realizar una obra algo completa precisaría el concurso de numerosas actividades, la experiencia y el saber de muchos hombres, debidamente preparados, que secundaran las iniciativas y ejecutaran los planes de esa Comisión.

Atendiendo a esto, el que suscribe se permite proponer, además de la aplicación de las soluciones de carácter inmediato que figuran a la cabeza de estas notas, la *celebración de un Congreso Nacional de la Edificación*, al que fueran invitados a prestar su concurso, además del Instituto de Reformas Sociales—a cuyo cargo debiera correr la organización del mismo—, el Ministerio de Trabajo, el Instituto Nacional de Previsión, el Instituto Geográfico y Estadístico, las Asociaciones de Arquitectos e Ingenieros, la Real Academia de Medicina, el Instituto de Higiene, las Asociaciones patronales y obreras de la edificación, las Sociedades cooperativas, los Bancos de descuento y préstamos, las Sociedades de crédito en general, las Cajas de ahorro, las Sociedades de socorros mutuos y todas aquellas entidades que estuviesen directa o indirectamente interesadas en el asunto.

La organización y la celebración del mencionado Congreso podría dar ocasión a una intensa propaganda (artículos de periódico y de revista, conferencias con proyecciones, exposiciones de planos de ciudades, calles y casas), altamente instructiva y moralizadora acerca de las ventajas que ofrece al individuo, a la familia y a la sociedad un hogar cómodo y agradable.

Por último, ello permitiría al Instituto entrar en contacto con la opinión pública, hacer colaborar a todas las clases sociales en una obra de alto interés nacional y humano, poner de relieve su capacidad técnica y administrativa, y demostrar el valor que representa como elemento coordinador e impulsor del progreso social.

Madrid 11 de agosto de 1922.

A. FAHRA RIBAS.

## ANEJO NÚM. 2.

### *Informe del Comité de la Federación Patronal Madrileña sobre la crisis del trabajo en la industria de la construcción.*

Públicamente han sido expuestas las que competen al Estado y al Municipio. Hemos de suponer que algunas de ellas más tienen de utopía que de realidad. Claro está que cuanto tienda al fomento de obras públicas, aunque halle un límite en los presupuestos, aliviará, en parte, la crisis pavorosa del trabajo. Creemos también que la exención de impuestos durante varios años, en forma análoga a la concedida a las construcciones de la Gran Vía, y los impuestos sobre los solares, serían estímulos valiosos para fomentar la construcción de nuevas viviendas, aunque ello, por sí solo, no será bastante para anular el retraimiento y el recelo que la incertidumbre de coste y de tiempo provocó. Consideremos también posible, previo un compromiso formal de las organizaciones obreras y patronales, con garantías eficaces por parte de ellas, el concierto para construir un número de casas económicas anualmente, y cuanto tienda a tales propósitos ha de hallar entre los elementos patronales organizados entusiasta y favorable aprobación.

Hemos de significar, no obstante, que los propósitos expuestos no significan una solución definitiva a tan difícil problema. Cada una de las soluciones expuestas no debe adoptarse sin un minucioso y previo estudio de sus consecuencias. Bastará recordar que el acuerdo adoptado por el Municipio madrileño en 1919, eximiendo del pago de derechos a las licencias de revocos de fachadas, dió origen a un incremento extraordinario de trabajo, que aprovecharon inmediatamente las organizaciones obreras para formular demandas notoriamente injustas, que fueron causa de innumerables huelgas, y, en definitiva, del *lock-out* de la construcción, que duró tres semanas. Si los posibles acuerdos que se adopten han de aprovecharse para satisfacción de egoísmos, en lugar de hacer frente a la crisis que se anuncia, se agravará en proporciones desastrosas.

Finalmente, por sobre todas las soluciones apuntadas, creemos indispensable, para hacer frente a la crisis de la construcción, despertar la confianza de los capitales y de los propietarios, anulando el justificado retraimiento que pasados errores originó. Para ello es preciso que los dos factores esenciales en el arte de construir, obreros y patronos, renuncien a sus ideologías de luchas estériles y de predominios injustificados; que con mutuo reconocimiento de sus derechos y deberes, atiendan en primer lugar, a los intereses de la producción, percatados de la función social que desarrollan y del interés público que se les confía, regulando su actuación mediante contratos colectivos, que exigen, para su validez, indispensables garantías de ambos contratantes, que, por su parte, los elementos patronales están dispuestos a otorgar en un plano de igualdad y de justa correspondencia.

Pero la intensificación de la producción no se alcanzará solamente con la celebración de esos acuerdos ni con las garantías que adopten. Es preciso, para ello, estimular individualmente al obrero para que trabaje más y mejor. La nivelación de los salarios es barrera infranqueable que esteriliza todo propósito de enmienda. La única solución posible es la implantación del trabajo a destajo. La limitación de la jornada garantiza a los obreros contra posibles abusos de los patronos; el señalamiento de un salario mínimo asegura a los obreros poco hábiles una remuneración suficiente para atender a sus necesidades perentorias, y como no se trata de que el trabajo a destajo se efectúe en la forma inhumana que en otros tiempos impusieron los patronos, sino como una participación en el rendimiento de la producción, podrá calcularse la parte que a la mano de obra corresponde en el valor de cada unidad de trabajo, y de ese modo el obrero hábil y laborioso, aquel a quien las necesidades de su hogar no se ven satisfechas con el salario fijo y uniforme, tendrá el único medio posible para acrecentar sus ingresos, dignificar su trabajo, participar directamente en la producción y cumplir con agrado la función social que desempeña.

Si no existe valor suficiente para imponer, con olvido de toda ideología dogmática, los deberes que impone la realidad, si el problema quiere resolverse a costa de uno de los factores, sin que los demás se impongan sacrificio alguno, y atienda tan sólo a sus egoísmos o ambiciones; si los Sindicatos obreros mantienen sus prejuicios y el Poder público no puede o no quiere

imponer normas de justicia eficaces: si, en definitiva, no se acepta el único principio que puede intensificar el rendimiento del trabajo, los elementos patronales declinan toda responsabilidad en el daño que en plazo breve se causará a millares de familias y a los intereses del país. Para toda obra eficaz de concordia y colaboración, el patronaje madrileño no rehuye sacrificios ni esfuerzo alguno. Pero para una labor negativa, de efectos personales o políticos, y en la que se intensifiquen los agravios y los rencores, los elementos patronales organizados no prestarán jamás su asentimiento.

Madrid 26 de julio de 1922. — Por el Comité: *El Secretario.* — *El Presidente.* — (Es copia.)

### ANEJO NÚM. 3.

#### *Conclusiones del informe de la Casa del Pueblo de Madrid sobre el problema de la vivienda.*

Entendemos que la base para llegar a la finalidad que deseamos, y que tan necesaria es para el pueblo de Madrid, debe ser, en primer término:

Que el Ayuntamiento, urgentemente, afronte el problema de la urbanización y municipalización de los terrenos del extrarradio, como medio de resolver el problema de la vivienda en Madrid y el de la crisis del trabajo;

Que el Estado, en el momento mismo que el Ayuntamiento apruebe los planos de urbanización del extrarradio, los apruebe y dé los medios económicos para emprender la obra, mucho mejor que emplearlos en la útil y nefasta campaña de Marruecos;

Que mientras tanto se llega a esta solución, y como medida para resolver el problema del paro forzoso, el Municipio dé un mayor impulso a las obras que tiene en ejecución y comience las que tiene en proyecto, muy particularmente los grupos escolares y dependencias municipales, que tan necesarios son en todos los distritos de esta capital;

Que el Municipio y el Estado impongan un tributo a los solares de esta capital, en relación con los impuestos que se pongan en las fincas ya construidas y alquiladas;

Que el Estado, interín no se resuelva este problema del extrarradio, dé comienzo a aquellas obras suyas que hace mucho tiempo están proyectadas, y active las que tiene en ejecución, estimando que sería de una necesidad imprescindible para el pueblo de Madrid la construcción de grupos escolares nacionales, contribuyendo a dar educación a los 20.000 niños que carecen de escuela, para vergüenza de la capital de la Nación, llegando incluso a imponer un tributo sobre el capital, y en forma progresiva y gradual, con arreglo a su potencia económica;

Que el Gobierno adopte con toda urgencia aquellas medidas

necesarias al abaratamiento de las materias primas de la construcción: ladrillo, cemento, hierro y demás materiales de la construcción:

Que se normalice el tráfico ferroviario, que es el factor más grave de este problema;

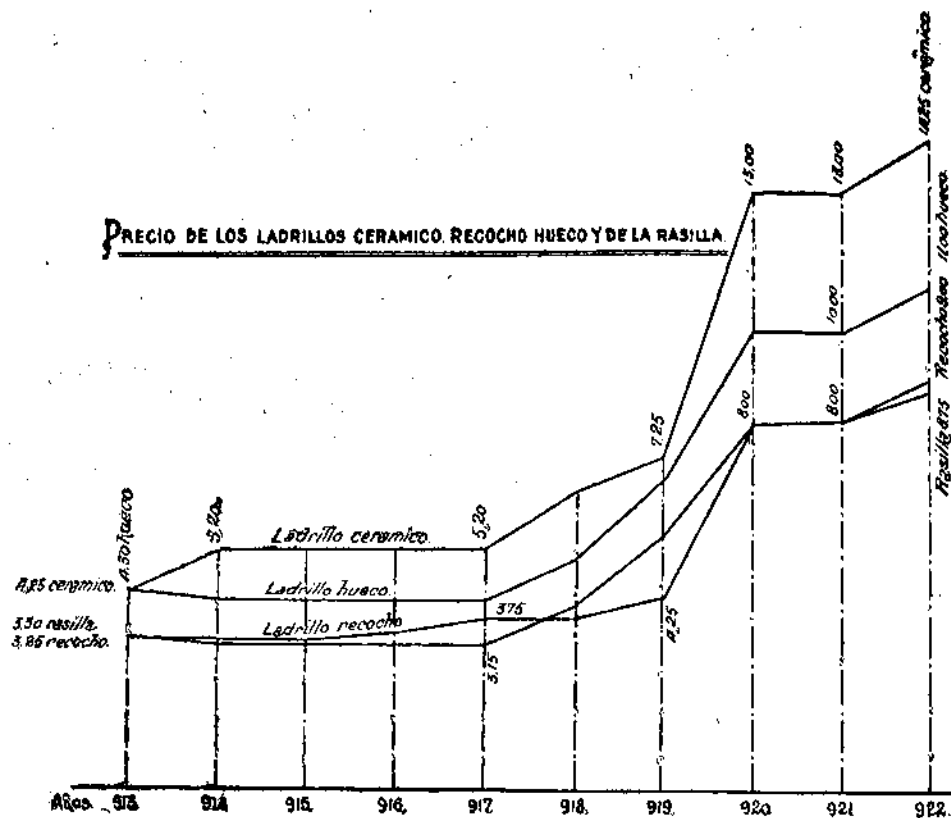
Que se vea la forma de dar impulso a la construcción de casas baratas, aprovechando los beneficios que la vigente Ley ofrece.

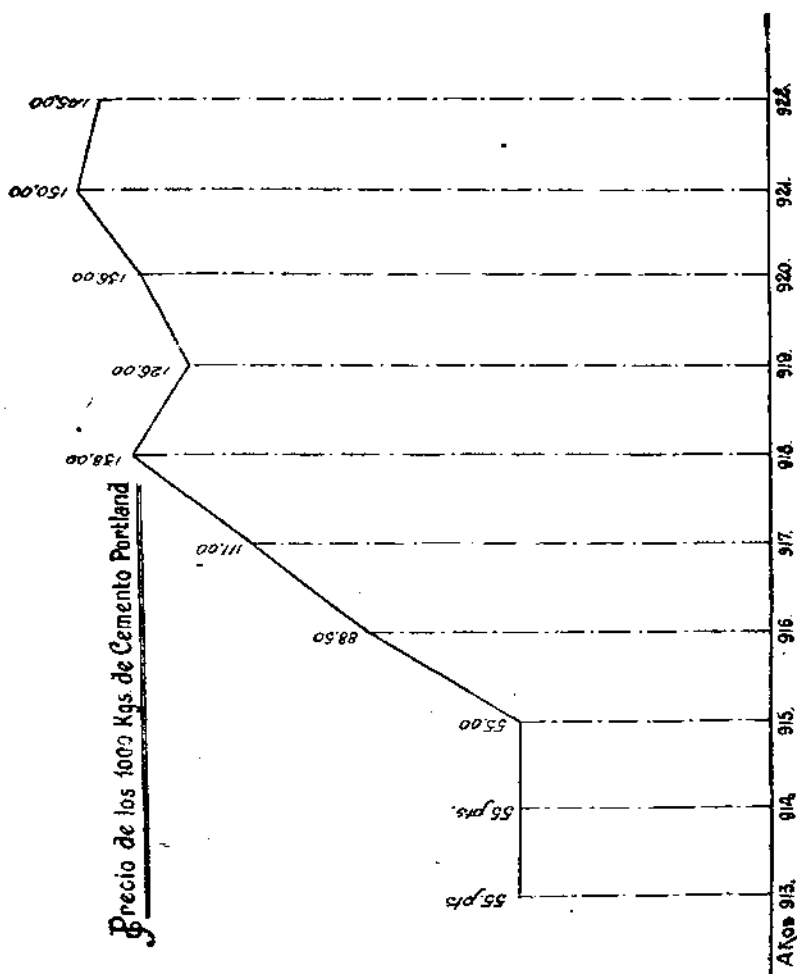
Estos son nuestros puntos de vista para la campaña que desde este momento empezamos a realizar, y que esperamos conseguir, en todo o en parte, que los trabajadores de los oficios de la edificación, en primer término, y el pueblo de Madrid en general, se den cuenta del importante problema a resolver, que a todos afecta como vecinos de la población, e interesa desde el punto de vista económico.

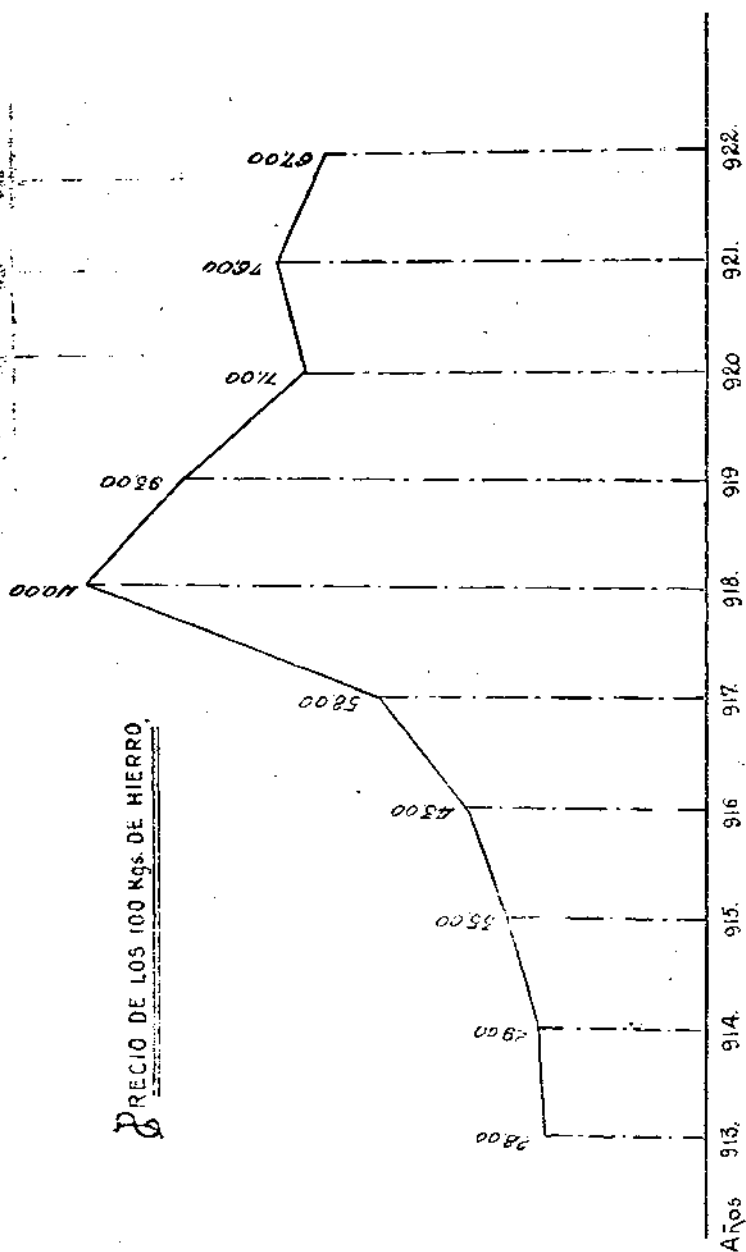
La crisis del trabajo en Madrid, en los oficios de la industria y de la edificación, siempre tuvo grandes repercusiones económicas, y en los actuales momentos las tendrá más que nunca. Es la única industria que tiene una gran importancia en la localidad, mejor dicho, es la industria matriz de casi todas las demás que de ella en su mayoría se derivan.

En la industria de la edificación se emplean más de 40.000 trabajadores; al quedar éstos sin ocupación, su influencia económica, lógicamente ha de repercutir en el comercio y las otras industrias. Paralizar la construcción es paralizar en una gran parte la vida económica, comercial e industrial del pueblo de Madrid. Por ello, siendo de interés para todos, trabajadores y vecindario madrileño, si miran sus intereses, si desean su propia vida, han de prestarnos su imprescindible concurso; con él podremos conseguir que desaparezca de Madrid el nefasto título de *Ciudad de la Muerte*; sin él, las epidemias, por falta de higiene y salubridad, se apoderarán de nosotros, de los trabajadores particularmente, que, viviendo hacinados como bestias y faltos de jornal, se cebará en ellos la terrible tuberculosis, que tantos estragos causa en las filas proletarias, y que nadie más que nosotros está interesado en evitar.

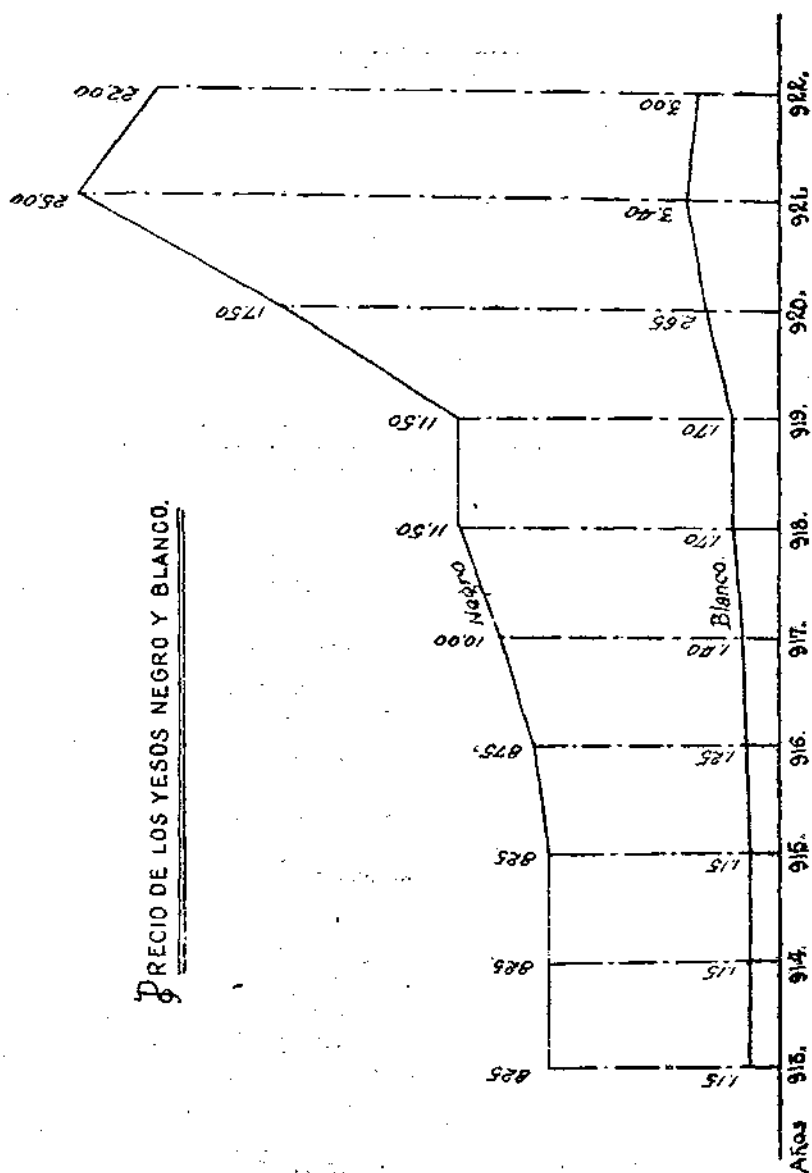
# ANEJO NÚM. 4.







PRECIO DE LOS YESOS NEGRO Y BLANCO.



## ANEJO NÚM. 5.

### *Angustiosa necesidad de viviendas en Madrid, especialmente para las clases media y proletaria.*

#### Edificaciones privadas.

Datos *aproximados* referentes al período 1914-1922:

|                                                                                 |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Licencias de construcción en el interior, ensanche y extrarradio en 1914 .....  | 1.153 |
| Idem íd. íd. en 1921 .....                                                      | 330   |
| Idem íd. íd. en 1922 .....                                                      | 6     |
|                                                                                 | <hr/> |
|                                                                                 | 1.489 |
| <br>Derribos de casas de 1914 a 1921, no comprendiendo las de la Gran Vía ..... | 450   |
| Idem por la Gran Vía .....                                                      | 250   |
|                                                                                 | <hr/> |
| Total de casas desaparecidas .....                                              | 700   |
| <br>Exceso de edificios construídos sobre los derribados ....                   | 785   |
|                                                                                 | <hr/> |

Aumento de la población de Madrid desde 1914 al Censo de 1920, 135.000 habitantes.

A cada una de las 785 casas de viviendas nuevas correspondería  $\frac{135.000}{785}$

= 172 habitantes.

Es decir, 4 ó 5 veces más del número aceptable.

# ANEJO NÚM. 6.

*Relación de construcciones urbanas en Madrid visitadas por la Inspección del Trabajo en junio de 1922, y su estado.*

| CONSTRUCCIONES                                       | Estado de las obras.      | Cálculo de terminación. |
|------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Mesón de Paredes, núm. 40.....                       | En terminación.....       | 4 meses.                |
| Jardines, núm. 34, C. <sup>a</sup> Electra.....      | Idem.....                 | 5 ídem.                 |
| Hortaleza, núm. 73.....                              | En piso segundo.....      | 10 ídem.                |
| Santa Bárbara, núm. 3, Palacio.....                  | Parada.....               | »                       |
| Miguel Angel, núm. 9.....                            | En piso segundo.....      | 1 año.                  |
| Idem, núm. 22, Palacio.....                          | Bajando fachada.....      | 8 meses.                |
| Idem, núm. 27, ídem.....                             | Tercer último piso.....   | 10 ídem.                |
| General Oráa, núm. 3.....                            | En cuarto piso.....       | 1 año.                  |
| Hermanos Bécquer, núm. 3, Palacio.....               | En cubiertas.....         | Idem.                   |
| General Pardiñas, núm. 105.....                      | Parada.....               | »                       |
| Idem, núm. 118.....                                  | En piso cuarto.....       | 10 meses.               |
| Príncipe de Vergara, núm. 62.....                    | En cubiertas.....         | 8 ídem.                 |
| Calle del Pinar, núm. 10.....                        | En quinto piso.....       | 10 ídem.                |
| Castellana, núm. 42.....                             | Ampliación de pisos.....  | 1 año.                  |
| Idem, núm. 63.....                                   | Bajando fachada.....      | 8 meses.                |
| García de Paredes, núm. 12.....                      | Empezando cimientos.....  | »                       |
| General Alvarez de Castro, núm. 12.....              | En cubiertas.....         | 6 meses.                |
| Juan de la Hoz, Guindalera.....                      | Idem.....                 | 4 ídem.                 |
| Velázquez, núm. 79.....                              | Último piso.....          | Parada.                 |
| Alcalá, núm. 16, Banco de Bilbao.....                | En toda su altura.....    | 1 año.                  |
| Idem, núm. 20, Teatro.....                           | Empezando hormigón A..... | 3 años.                 |
| Idem, núm. 34, Prendería.....                        | Idem.....                 | Idem.                   |
| Idem, núm. 46, B. Calamarte.....                     | Idem.....                 | 2 años.                 |
| Idem, núm. 53, y Barquillo.....                      | Reforma.....              | 1 ídem.                 |
| Almagro, núm. 1.....                                 | En último piso.....       | 7 meses.                |
| Alfonso XI, núm. 46.....                             | Empezando.....            | 1 año.                  |
| Av. <sup>a</sup> del Conde de Peñalver, 1, C. M..... | En toda su altura.....    | Idem.                   |
| Idem íd., núm. 3, Sr. Madurell.....                  | Parada.....               | »                       |
| Idem íd., núm. 5, Sr. Casanueva.....                 | En toda su altura.....    | 1 año.                  |
| Idem íd., núm. 7, Sr. Lago.....                      | En terminación.....       | 5 meses.                |
| Plaza del Angel, núm. 9, Castañer.....               | Bajando obra.....         | 7 ídem.                 |
| Paseo del Prado, M. de Marina.....                   | Empezando.....            | »                       |
| Idem, núm. 26.....                                   | En último piso.....       | 1 año.                  |
| Idem, núm. 54 a Atocha.....                          | Empezando cimientos.....  | »                       |
| Goya, núm. 55.....                                   | En último piso.....       | 1 año.                  |
| Idem, núm. 65.....                                   | Bajando obra.....         | 8 meses.                |
| Sagasta, núm. 16, reforma.....                       | En terminación.....       | 3 ídem.                 |
| Alcalá, núm. 42, C. de Bellas Artes.....             | Empezando.....            | »                       |
| Jesús y María, núm. 23.....                          | En último piso.....       | 6 meses.                |

| CONSTRUCCIONES                       | Estado de las obras.       | Cálculo de terminación. |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| P.º del Prado, núm. 6, Sánchez Toca. | Pabellón y reforma.....    | Parada, huelga          |
| Fuencarral, núm. 14.....             | Terminación.....           | 3 meses.                |
| Reina, núm. 13.....                  | Ultimo piso.....           | 6 ídem.                 |
| Infantas, núm. 44.....               | Quinto piso.....           | 10 ídem.                |
| Tamayo, núm. 7.....                  | Empezando.....             | »                       |
| Ronda de Atocha, núm. 23.....        | En cubiertas.....          | 5 meses.                |
| Manuel Silvela, núm. 3.....          | Terminación.....           | 3 ídem.                 |
| Francisco Rojas, núm. 3.....         | En planta baja.....        | »                       |
| Covarrubias, núm. 21.....            | Remates.....               | 2 meses.                |
| Idem, núm. 28.....                   | En terminación.....        | 3 ídem.                 |
| Idem, núm. 30.....                   | En piso primero.....       | »                       |
| Nicasio Gallego, núm. 1.....         | Idem.....                  | »                       |
| Palacio de Justicia.....             | ».....                     | 2 años.                 |
| Marqués de la Ensenada, T. Lírico..  | Terminando.....            | 5 meses.                |
| Carrera de San Jerónimo, núm. 32..   | Idem.....                  | 4 ídem.                 |
| Medinaceli, núm. 4.....              | Idem.....                  | 5 ídem.                 |
| P.º del Dr. Esquerdo, núm. 13.....   | En quinto piso, parada.... | »                       |
| Plaza de Manuel Becerra, núm. 1...   | Terminación.....           | 5 meses.                |
| Idem, núm. 5.....                    | Idem.....                  | 5 ídem.                 |
| Idem, núm. 7.....                    | Idem.....                  | 5 ídem.                 |
| Ayala, núm. 142.....                 | Idem.....                  | 4 ídem.                 |
| Av.ª de la Plaza de toros, núm. 6..  | En primer piso.....        | »                       |
| Idem, núm. 14.....                   | Terminación.....           | 4 meses.                |
| Doctor Fourques, núm. 13.....        | Piso tercero.....          | »                       |
| Nueva de la Trinidad, núm. 10.....   | Idem.....                  | »                       |
| Argumosa, núm. 21.....               | Piso segundo.....          | Parada.                 |
| Tamayo, núm. 7.....                  | Piso primero.....          | »                       |
| Dos Hermanas, núm. 16.....           | Piso segundo.....          | »                       |
| Prado, núm. 27.....                  | Terminación.....           | 3 meses.                |
| San Agustín, núm. 3.....             | Cimientos.....             | »                       |
| Serrano, núm. 17.....                | Reforma.....               | 10 meses.               |
| Idem, núm. 23.....                   | Piso cuarto.....           | 1 año.                  |
| Hermosilla (dos obras), núm. 41....  | Bajando fachada.....       | 10 meses.               |
| Idem, núm. 53.....                   | En cubiertas.....          | 10 ídem.                |
| Príncipe de Vergara, núm. 29.....    | Revocando fachada.....     | 8 ídem.                 |
| Idem, núm. 13.....                   | Piso segundo.....          | 2 años.                 |
| Lista (tres obras), núm. 85.....     | Cubiertas.....             | 1 ídem.                 |
| Torrijos, núm. 32.....               | Idem.....                  | 1 ídem.                 |
| Jorge Juan, núm. 41.....             | Piso tercero.....          | 1 ídem.                 |
| Castelló (Hotel), núm. 20.....       | Remates.....               | 4 meses.                |
| Núñez de Balboa, núm. 24.....        | Bajando fachada.....       | 8 ídem.                 |
| Villanueva, núm. 32.....             | Idem.....                  | 6 ídem.                 |
| Velázquez, núm. 17.....              | En terminación.....        | 5 ídem.                 |
| Idem, núm. 31.....                   | Cubiertas.....             | 8 ídem.                 |
| Mira el Río Alta, núm. 4.....        | Terminando.....            | 3 ídem.                 |

## ANEJO NÚM. 7.

### *Edificios del Estado, Municipio y Empresas particulares en construcción en Madrid.*

#### Estado de la construcción en julio de 1922.

##### *Del Estado.*

|                                                |                                                                      |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Ministerio de Marina .....                     | Están levantadas las fachadas hasta el piso principal.               |
| Palacio de Justicia .....                      | Se llevan con gran lentitud.                                         |
| Cuartel del Infante don Juan.                  | Se han construido con gran rapidez cinco pabellones de doble planta. |
| Hospital del Rey.....                          | Tiene ya ultimados varios pabellones.                                |
| Escuela de Ingenieros Agrónomos.....           | Están ya cubriendo aguas.                                            |
| Cuartel de la Guardia civil del Norte .....    | Se están levantando dos pabellones.                                  |
| Ministerio de Instrucción pública .....        | "                                                                    |
| Hospital Clínico .....                         | "                                                                    |
| Instituto Geológico .....                      | "                                                                    |
| Catedral de Nuestra Señora de la Almudena..... | Sigue con lentitud.                                                  |

##### *Del Municipio.*

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Matadero .....            | Siguen algunas obras. |
| Mercados de ganados.....  | Idem id. id.          |
| Necrópolis del Este ..... | Idem id. id.          |

##### *Empresas particulares.*

Teatro Olimpia.  
 Palais de la Glace et l'Automobile.  
 Gran Cinematógrafo Nacional.  
 Palacio de Recreos Alcázar.

Resumiendo: cuando en otoño se terminen la mayoría de las casas en construcción, no quedará más que las obras oficiales (Ministerio de Marina, Bellas Artes, Salesas) y las públicas: pavimentado y saneamiento del subsuelo, Metro, Bancos, Circulo de Bellas Artes, Canalización del Manzanares, Palacio de Hielo y la segunda parte de la Gran Vía, y algunas pocas más. La crisis irá en aumento, y no es aventurado predecir que dentro de tres años será total, si no se recurre a procedimientos heroicos.

## ANEJO NÚM. 8.

### *Construcción privada.*

#### **Retraimiento de capitales.**

Facilidades y garantías que hay que dar al capital privado para que halle en la construcción y viviendas apropiado empleo.

Modificación y disminución de exenciones fiscales.

Gravámenes municipales que pesan sobre la construcción en Madrid:

|                                                                       | <u>Pesetas.</u> |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Policía urbana.</b>                                                |                 |
| Sobre lo construido:                                                  |                 |
| Producto del arbitrio sobre alcantarillado .....                      | 1.075.000       |
| Por derechos de inspección de ascensores, montacargas, etcétera ..... | 80.000          |

#### **Licencias para construcción.**

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Producto calculado..... | 300.000 |
|-------------------------|---------|

#### **Vía pública.**

Continuo por la duración de la obra:

|                                                                                                                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Producto de la ocupación de la vía pública con vallas, puntales o asnillas .....                                                                            | 125.000 |
| Producto del arbitrio para el uso que hacen de la vía pública los dueños de fincas, por el paso de carruajes al interior de aquéllas o a las cocheras ..... | 275.000 |

#### **Arbitrios sobre beneficios por obras y mejoras del Ayuntamiento.**

Construcción:

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Producto calculado..... | 200.000 |
|-------------------------|---------|

#### **Arbitrio sobre el incremento de valor de los terrenos urbanos.**

Plusvalía:

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Producto calculado..... | 1.250.000 |
|-------------------------|-----------|

#### **Recursos sustitutivos autorizados por la Ley de 12 junio de 1911.**

Impuesto de solares:

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Arbitrio sobre solares sin edificar..... | 500.000 |
|------------------------------------------|---------|

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| <b>TOTAL.....</b> | <b><u>3.805.000</u></b> |
|-------------------|-------------------------|

## ANEJO NÚM. 9.

### *Presupuestos del Ayuntamiento de Madrid.*

**Presupuestos del Ensanche..... 6.222.000 pesetas.**

**Comprende:**

Apertura de calles,  
Alcantarillado,  
Expropiaciones,  
Pavimentación,  
Fontanería, etc.

**Interior..... 8.549.000 pesetas.**

**Comprende:**

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| Obras de nueva construcción.....           | 1.295.000 |
| Obras públicas (expropiaciones, etc.)..... | 7.254.000 |

## ANEJO NÚM. 10.

### *Estímulos a la edificación privada. Obras del Ayuntamiento y del Estado.*

Urbanización de terrenos del ensanche, hoy inedificables por carecer de alcantarillados, aguas y servicios municipales.

Favorecer la instalación de medios rápidos de comunicación (carreteras, tranvías, ferrocarriles, Metropolitano) y proteger y fomentar las líneas de autoómnibus de comunicación con los límites del ensanche y extrarradio. Extensión y ramificación del Metropolitano. Medidas tanto más necesarias, cuanto que, en punto a comunicaciones del centro de Madrid a la periferia y extrarradio, que tanto favorece la edificación de barrios, ciudades-jardines, poblados satélites, etc., está la capital de España en pésimas condiciones de inferioridad respecto a otras del Extranjero y aun otras ciudades de España (Barcelona, San Sebastián, Valencia, etc.).

### *Urbanización del extrarradio de Madrid. Problemas que resuelve.*

Los actuales solares del ensanche, además de ser de precios elevados, por el comercio que con su alta se ha hecho, tienen el inconveniente, salvo algunas excepciones, de exigir, para su buen aprovechamiento, hacer desmontes, que elevan más su valor, o rellanar vacíos, que elevan el coste de las cimentaciones, sin aprovechamientos para viviendas, en buenas condiciones, de los profundos sótanos que a toda costa han de existir, redundando todo ello en elevación de precios del terreno antes de que realmente se haya iniciado la construcción de la casa.

Encontrándose el extrarradio edificado principalmente en las inmediaciones de las vías de comunicación, con trazado caprichoso y sin plan municipal alguno, y considerando que la población así constituida es de tal importancia que no puede despojarse en plazo breve de derechos adquiridos por abandono de las Autoridades y otras causas, no cabe otra solución, a juicio de los ponentes de la Memoria sobre la organización del ex-

trarradio, que buscar más lejos de estas zonas inaprovechables, las del ensanche por caras y «las del extrarradio por desorganizadas», otras próximas a vías de comunicación, aun fuera del término municipal, que, urbanizadas por los principios modernos e intensificados los medios de comunicación con el casco antiguo, puedan competir, en salubridad, baratura y comodidad, con las anteriores, lo cual obligaría a los dueños de aquellas parcelas y construcciones del extrarradio a vender o a modificar sus propiedades en justo precio o dotarlas de los elementos modernos de higiene.

Adoleciendo el proyecto antiguo de urbanización del extrarradio de los mismos defectos que el del ensanche en lo que atañe a cotas de desmontes y terraplenados y trazado de calles, transcurrido además, por varias circunstancias, mucho tiempo desde la redacción de aquél, y habiéndose entretanto extendido el empleo de modernos sistemas de urbanización, decidió el Ayuntamiento, en Junta presidida por el Alcalde, nombrar una Ponencia que dictaminase y procediese a la reforma del proyecto de extrarradio en la forma más útil para Madrid, con sujeción a los nuevos procedimientos del arte de la urbanización.

Es del mayor interés convertir en realidad el proyecto formulado recientemente de urbanización del extrarradio, acomodado a un plan general de extensión de Madrid y su distribución en zonas con la creación de poblados satélites, favorecidos por la facilidad y celeridad de los medios de transporte.

Este interesante estudio, hecho con perfecto conocimiento de los modernos principios de planeamiento de ciudades, contiene la división del extrarradio en zonas de vivienda, industriales, etc.; plan general y proyectos parciales que habrán de ser formulados progresivamente; ley especial que atienda a las insuficiencias legales actuales; recursos económicos que el Estado ha de conceder, y planes económicos del Ayuntamiento para la ejecución del proyecto, a saber: primeras adquisiciones de terrenos; transmisión de los mismos particulares, bien a título de compraventa, bien a censo; empréstitos municipales, e ingresos y rendimientos compensadores.

La importancia de la realización de este proyecto, siquiera sea fragmentariamente, para la resolución futura de la crisis de la edificación, es notoria.

Como ya queda indicado anteriormente, el ensanche actual de Madrid, circunscrito por los paseos de Ronda, tiene zonas

inedificables por desniveles, enormes desmontes y terraplenes, y otras varias dificultades.

El extrarradio, en su parte lindante con los paseos de Ronda, se ha edificado parcialmente (siguiendo líneas de comunicación, aunque imperfectas, existentes), y adolece de iguales defectos.

Un nuevo extrarradio, más allá del anterior, y con arreglo al plan presentado al Ayuntamiento, resuelve muchas dificultades de edificación.

En primer término, se acometería la urbanización y plan de extensión en las zonas de viviendas destinadas a la clase media y obrera, porque para ellas el problema de la vivienda es un problema de necesidad, y que sean de más fácil ejecución por una favorable topografía general que permita cimentaciones sin grandes desmontes y terraplenes, fácil dotación de agua y desagües y accesos, buscando economías en solar y en la edificación, y que cuenten ya, siquiera sean iniciadas y establecidas, a reserva de mejorarlas más tarde, vías de comunicación o servicios generales de relación, como atajos, caminos, tranvías y ferrocarriles.

Señálase como de más fácil y rápida ejecución la zona de vivienda próxima a Hortaleza y el poblado próximo a Valverde, en el lado Norte, y la zona del Puente de Vallecas, en el Sudeste. Ambas ofrecen las ventajas siguientes: disponen ya de medios de comunicación próximos; presentan facilidades para la dotación de agua y desagües; en estos lugares, destinados al cultivo, serían económicas, y esto podría iniciar un descenso en pretensiones de valores de terreno, al multiplicar el número de solares de bajo precio. Para los planos topográficos y parcelarios se podrían utilizar los que, en gran parte, tiene ya confeccionado el Instituto Geográfico y Estadístico para el término municipal de Madrid y los colindantes.

También presenta facilidades la zona de la carretera de Extremadura.

## ANEJO NUM. 11.

### *Precio de los solares en el ensanche, interior y extrarradio.*

|                       | Máximo.<br>—<br><i>Pesetas.</i>      | Corriente.<br>—<br><i>Pesetas.</i> | Mínimo.<br>—<br><i>Pesetas.</i> |
|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Ensanche .....        | 30                                   | 12                                 | 3                               |
|                       | (2 pesetas en calles sin urbanizar.) |                                    |                                 |
| Interior.....         | 95                                   | 40                                 | 5                               |
| Extrarradio.....      | 3                                    | 1,50                               | 0,30                            |
| Extraordinarios ..... | (130 pesetas en el interior.)        |                                    |                                 |

Asimilable el máximo de interior a Gran Vía.

ANEX NÚM. 12.

Datos remitidos por la Federación local de Obreros de la Edificación de Madrid.

| OFICIOS                                                    | CATEGORÍAS                  |       |         |                         |       |         |              |       |         |               |       |         |                           |      |         |                          |      |         |                     |      |         |                |       |         | Número<br>de<br>obrerros<br>federados. | FECHA DE                                |                                 |       |        |         |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------|---------|-------------------------|-------|---------|--------------|-------|---------|---------------|-------|---------|---------------------------|------|---------|--------------------------|------|---------|---------------------|------|---------|----------------|-------|---------|----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|-------|--------|---------|
|                                                            | OFICIALES<br>ESPECIALIZADOS |       |         | OFICIALES<br>CORRIENTES |       |         | AYUDANTES    |       |         | PRINCIPIANTES |       |         | APRENDICES<br>ADELANTADOS |      |         | APRENDICES<br>DE ENTRADA |      |         | PEONES<br>DE MANO   |      |         | PEONES SUELTOS |       |         |                                        | cons-<br>titución<br>de la<br>Sociedad. | ingreso<br>en la<br>Federación. |       |        |         |
|                                                            | Jornales por                |       |         | Jornales por            |       |         | Jornales por |       |         | Jornales por  |       |         | Jornales por              |      |         | Jornales por             |      |         | Jornales por        |      |         |                |       |         |                                        |                                         |                                 |       |        |         |
|                                                            | Hora.                       | Día.  | Semana. | Hora.                   | Día.  | Semana. | Hora.        | Día.  | Semana. | Hora.         | Día.  | Semana. | Hora.                     | Día. | Semana. | Hora.                    | Día. | Semana. | Hora.               | Día. | Semana. | Hora.          | Día.  | Semana. |                                        |                                         |                                 |       |        |         |
| Embaladores.....                                           | >                           | >     | >       | >                       | 12    | 72      | >            | >     | >       | >             | 10    | 60      | >                         | >    | >       | >                        | >    | >       | >                   | 9    | 54      | >              | >     | >       | 410                                    | 22-11-97                                | 25-2-22                         |       |        |         |
| Colocadores de pavimentos de<br>madera.....                | >                           | >     | >       | >                       | 15,20 | 91,20   | >            | 13,50 | 81      | >             | 11,50 | 69      | >                         | >    | >       | >                        | >    | >       | >                   | >    | >       | >              | >     | >       | 100                                    | 30-5-900                                | 25-2-21                         |       |        |         |
| Desmontistas.....                                          | 2,50                        | 20    | 120     | 2                       | 16    | 96      | >            | >     | >       | >             | >     | >       | >                         | >    | >       | >                        | >    | >       | >                   | >    | >       | >              | >     | >       | 50                                     | >                                       | 8-22                            |       |        |         |
| Escultores de ornamentación.....                           | >                           | 12,50 | 75      | >                       | 11,50 | 69      | >            | 10,50 | 63      | >             | 9,50  | 57      | >                         | 8,25 | 49,50   | >                        | >    | >       | >                   | >    | >       | >              | >     | >       | 36                                     | 13-6-04                                 | 17-8-21                         |       |        |         |
| Estucadores a la catalana.....                             | >                           | >     | >       | 1,34                    | 10,75 | 64,50   | 1,03         | 8,25  | 49,50   | >             | 0,56  | 4,50    | 27                        | 0,25 | 2       | 12                       | >    | >       | >                   | >    | >       | >              | >     | >       | 104                                    | 2-5-09                                  | 25-2-21                         |       |        |         |
| Fontaneros y vidrieros.....                                | >                           | 10,50 | 63      | >                       | 9,50  | 57      | >            | 8,50  | 51      | >             | >     | >       | >                         | 5    | 30      | >                        | 2    | 12      | >                   | >    | >       | >              | >     | >       | 700                                    | 10-7-93                                 | 25-2-21                         |       |        |         |
| Fumistas.....                                              | >                           | >     | >       | >                       | >     | >       | >            | >     | >       | >             | >     | >       | >                         | >    | >       | >                        | >    | >       | >                   | >    | >       | 8,12           | 48,72 | 200     | 26-8-99                                | 25-2-21                                 |                                 |       |        |         |
| Electricistas.....                                         | >                           | 12,50 | 75      | >                       | 10,40 | 62,40   | >            | 9,20  | 55,20   | >             | 6     | 36      | >                         | >    | >       | >                        | >    | >       | >                   | >    | >       | >              | >     | >       | 200                                    | >                                       | 25-12-21                        |       |        |         |
| Pintores-decoradores.....                                  | >                           | >     | >       | >                       | >     | >       | >            | >     | >       | >             | >     | >       | >                         | >    | >       | >                        | >    | >       | >                   | >    | >       | 7,60           | 46,20 | 800     | 18-6-99                                | 25-2-21                                 |                                 |       |        |         |
| Constructores de mosaicos.....                             | >                           | 10,25 | 61,60   | >                       | 9,75  | 58,50   | >            | >     | >       | >             | 9,25  | 55,50   | >                         | 4    | 24      | Precio<br>convencional.  |      |         | >                   | >    | >       | >              | 7,50  | 46      | 160                                    | 1-9-02                                  | 25-2-21                         |       |        |         |
| Poceros.....                                               | >                           | >     | >       | >                       | 11    | 66      | >            | >     | >       | >             | 9,75  | 58,50   | >                         | >    | >       | >                        | >    | >       | >                   | 8,50 | 51      | >              | >     | >       | 300                                    | >                                       | 25-2-21                         |       |        |         |
| Carpinteros de armar.....                                  | >                           | >     | >       | >                       | 12,60 | 75,60   | >            | 10,70 | 64,20   | >             | 9     | 54      | >                         | >    | >       | >                        | >    | >       | >                   | >    | >       | >              | >     | >       | 350                                    | 13-1-93                                 | 25-2-21                         |       |        |         |
| Albañiles de Vicálvaro.....                                | >                           | >     | >       | 1,25                    | 10    | 60      | >            | >     | >       | >             | >     | >       | >                         | >    | >       | >                        | >    | >       | 1                   | 8    | 48      | 0,9375         | 7,50  | 45      | 56                                     | 11-19                                   | 1-10-21                         |       |        |         |
| Idem de Leganés.....                                       | >                           | >     | >       | 1,25                    | 10    | 60      | >            | >     | >       | >             | >     | >       | >                         | >    | >       | >                        | >    | >       | 1                   | 8    | 48      | 0,9375         | 7,50  | 45      | 191                                    | 30-9-06                                 | 1-1-22                          |       |        |         |
| Idem de Barajas.....                                       | >                           | >     | >       | 1,25                    | 10    | 60      | >            | >     | >       | >             | >     | >       | >                         | >    | >       | >                        | >    | >       | 1                   | 8    | 48      | 0,9375         | 7,50  | 45      | 53                                     | 13-4-03                                 | 1-1-22                          |       |        |         |
| Idem «El Trabajo».....                                     | >                           | >     | >       | 1,25                    | 10    | 60      | >            | >     | >       | >             | >     | >       | >                         | >    | >       | >                        | >    | >       | 1                   | 8    | 48      | 0,9375         | 7,50  | 45      | 15.000                                 | 1-10-88                                 | 27-4-21                         |       |        |         |
| Portlandistas y constructores de<br>piedra artificial..... | >                           | >     | >       | 1,62                    | 13    | 78      | 1,44         | 11,50 | 69      | >             | >     | >       | >                         | >    | >       | >                        | >    | >       | 1,13                | 9    | 54      | >              | >     | >       | 200                                    | 19-5-19                                 | 1-3-21                          |       |        |         |
|                                                            | OFICIALES<br>CORTADORES     |       |         | OFICIALES<br>CORDONEROS |       |         | ASENTADORES  |       |         |               |       |         |                           |      |         |                          |      |         | PEONES<br>PRÁCTICOS |      |         |                |       |         |                                        |                                         |                                 |       |        |         |
| Tejeros.....                                               |                             |       |         |                         |       |         |              |       |         |               |       |         |                           |      |         |                          |      |         |                     |      |         | 0,75           | 6     | 36      | 0,70                                   | 5,60                                    | 33,60                           | 1.500 | 6-7-02 | 25-2-22 |
|                                                            | (Trabajan a destajo.)       |       |         |                         |       |         |              |       |         |               |       |         |                           |      |         |                          |      |         |                     |      |         |                |       |         |                                        |                                         |                                 |       |        |         |

## Medidas adoptadas para resolver el problema de la crisis de trabajo.

---

### Real orden del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria de 7 de febrero de 1922.

«Excmo. Sr.: De Real orden, comunicada por el Excelentísimo Sr. Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, y en cumplimiento de su acuerdo fecha de ayer, tengo el honor de remitir a V. E. el adjunto expediente relativo a la crisis del ramo de la construcción, a fin de que por ese Instituto se proceda al cumplimiento del acuerdo mencionado referente a la celebración de un Congreso Nacional de la Edificación.

Dios guarde a V. E. muchos años. Madrid 8 de febrero de 1923.—El Subsecretario, *Ramón de Castro*. — Sr. Presidente del Instituto de Reformas.»

\*  
\*\*

En sesión celebrada ayer por el Consejo de Dirección se dió cuenta de la anterior disposición, y se acordó que pasara, con el expediente a que en ella se hace referencia, a la Comisión especial que el Consejo de Dirección había designado para entender en el asunto y que había redactado la moción que, elevada al Ministerio, ha promovido dicho expediente, a fin de que se dé cumplimiento al acuerdo del Ministro, mediante la oportuna propuesta de dicha Comisión.

Madrid 20 de febrero de 1923. — El Secretario general, *Julio Puyol*.

### Comunicación del Instituto dirigida al Excmo. Sr. Ministro de Trabajo, Comercio e Industria en 8 de marzo de 1923.

«Excmo. Sr.: En cumplimiento de la Real orden comunicada del Ministerio del digno cargo de V. E. fecha 8 de febrero últi-

mo, tengo el honor de remitir a V. E. copia autorizada del informe aprobado por el Consejo de Dirección de este Instituto respecto al cuestionario y elementos que entiende procede invitar para la celebración del Congreso Nacional de la Edificación acordado por V. E., con fecha 8 del citado mes, en el expediente respectivo, que también le devuelvo adjunto. Dios, etc.—El Presidente, *Sanz y Escartín.*»

---

**Informe aprobado por el Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales, en cumplimiento de Real orden comunicada del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, fecha 8 de febrero último.**

Con fecha 7 de febrero último, el Sr. Ministro de Trabajo decidió devolver al Instituto de Reformas Sociales el expediente relativo a la crisis de las construcciones, para que se sirviera: 1.º Redactar el Cuestionario que haya de discutirse en el proyectado Congreso de la Edificación, y 2.º Para que propusiera los elementos y entidades que deben ser invitados a tomar parte en el mismo.

Antes de entrar en materia, nos permitimos recordar que en el informe elevado por este Instituto—con fecha 10 de junio último—al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria se proponían varias medidas de realización inmediata y que podrían llevarse a la práctica independientemente de los acuerdos que el Congreso crea oportuno adoptar.

Después de un detenido estudio, esta Ponencia ha considerado que el primer Congreso Español de la Edificación no puede ni debe intentar siquiera resolver, en su totalidad, el importantísimo problema de la crisis de las construcciones. En cambio, lo que debe y puede hacer es plantear debidamente dicho problema en todos sus aspectos para que, sin pérdida de tiempo, sea posible proceder de una manera gradual y lógica a la ejecución de un plan de conjunto que tienda a satisfacer las necesidades más perentorias y permita, al mismo tiempo, prestar la atención debida a las partes arduas y delicadas de la empresa.

A esto obedece el que se haya creído obligada a redactar un Cuestionario, relativamente extenso y detallado, no con la inten-

ción, claro está, de agotar la materia, sino con el propósito de que sirva de orientación a los elementos que tengan que intervenir en el Congreso.

Para la mejor realización del plan que se persigue, esta Ponencia ha entendido que debía agrupar los distintos temas del Cuestionario en un reducido número de Secciones, con el objeto de que la Mesa del Congreso en general, y la Secretaría del mismo en particular, puedan seguir con la atención debida los trabajos de las Comisiones y llevar a cabo con verdadera eficacia la coordinación de las distintas actividades que en el Congreso se manifiesten. Si se acepta el Cuestionario en la forma que queda redactado, si por cada tema se nombra el correspondiente ponente, y si cada uno de los ponentes se obliga a presentar conclusiones claras y concretas antes de un mes de la celebración del Congreso, abrigamos la esperanza de que se podrán fácilmente obtener los resultados por todos apetecidos.

Finalmente, como se indica ya en el informe más arriba citado del 10 de junio de 1922, sería conveniente que por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y a la mayor brevedad posible, se concediese el crédito necesario para la debida organización del Congreso que se proyecta.

Véase ahora el Cuestionario, dividido en seis Secciones, que proponemos sea discutido por el Congreso:

## CUESTIONARIO

### I.—Legislación.

1.º Acción del Estado (construcción de edificios, expropiación de terrenos, Asociaciones y Cooperativas de funcionarios, empleo de capitales, estímulo de la acción privada, etc.).

2.º Acción de los organismos locales (función de los órganos provinciales, acción del Municipio en la edificación, ensanche de las poblaciones, extrarradio de Madrid, municipalización de la habitación y de los medios auxiliares de la edificación, etcétera, etc.).

3.º Modificaciones que convendría introducir en la legislación de casas baratas.

4.º Reglamentación de las Sociedades cooperativas y gremiales dedicadas exclusivamente a la industria de la edificación.

5.º Fomento de la edificación, especialmente en lo que afecta a la construcción de ciudades-jardines, barrios fabriles, viviendas de todas clases y adaptación a nuestro país de los hoteles populares establecidos en el Extranjero.

6.º Necesidad de establecer un organismo permanente nacional de la edificación.

## II.—Economías y finanzas.

1.º Colaboración e intervención de los Bancos y demás establecimientos de crédito en la edificación. Banco Hipotecario. Sociedades de crédito inmobiliario. Cajas de ahorros.

2.º Estimulo y garantías que pueden ofrecerse al capital privado.

3.º Régimen de transportes en su relación con los materiales de construcción.

4.º Régimen de Seguros.

## III.—Impuestos que gravan la edificación.

1.º Los derechos de la edificación. Impuestos del Estado sobre la edificación (exenciones temporales).

2.º Los derechos arancelarios sobre el herramental, materiales de construcción y medios auxiliares.

3.º Régimen tributario de los solares (supervalía, etc.).

4.º Licencias y arbitrios municipales sobre la edificación.

## IV.—Régimen del trabajo.

1.º Medios de hacer la estadística del paro y remedios para atenuar sus efectos.

2.º Coordinación de las actividades de todos los elementos que intervienen en la industria de la edificación.

3.º Conveniencia de organizar Gildas o Cooperativas de la edificación y reglamentación de las mismas.

4.º Los contratos colectivos de trabajo en la industria de la edificación.

5.º Régimen de contratas y subcontratas en las diversas especialidades de la industria de la edificación; modificaciones que pueden introducirse en el mismo.

## V. — Técnica de la construcción.

- 1.º Trazado de ciudades y planes de mejora y ensanche. Planeamiento de ciudades-satélites.
- 2.º Las comunicaciones urbanas.
- 3.º Utilización de los medios locales y unificación de los materiales de la construcción y sus auxiliares.
- 4.º Procedimientos para abaratar el herramental y los materiales de la construcción.
- 5.º Intensificación de la producción mecánica.

## VI. — Higiene y Sanidad.

- 1.º Normas que deben observarse en las aglomeraciones urbanas.
- 2.º Normas que deben observarse en las viviendas. Saneamiento de las mismas. Reformas en la legislación vigente.
- 3.º Normas que deben observarse en los edificios públicos, especialmente en los que, en parte o en su totalidad, se destinan a habitación.

## COMPOSICIÓN DEL CONGRESO

En cuanto a los elementos y entidades que deben ser invitados a tomar parte en el Congreso, además del Instituto de Reformas Sociales, organizador de aquél, proponemos los siguientes:

Ministerios de Trabajo, Hacienda, Instrucción pública y Bellas Artes y Fomento; Instituto Nacional de Previsión; Instituto Geográfico y Estadístico; Real Academia de Medicina; Instituto Nacional de Higiene de Alfonso XIII; Real Consejo de Sanidad; Junta Consultiva de Urbanización y Obras del Ministerio de la Gobernación; Sección de Ingenieros del Ministerio de la Guerra; Asociaciones patronales y obreras de la Edificación; Sociedades cooperativas; Escuelas Superior de Arquitectura de Madrid y Especial de Barcelona; Escuela de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos; Escuela de Ingenieros de Minas; Escuelas de Ingenieros Industriales de Madrid, Barcelona y Bilbao; Consejo

Superior de Cámaras de Comercio; Comisaría general de Seguros; Junta de Construcciones civiles del Ministerio de Instrucción pública; Banco Hipotecario de España; Consejo de Administración de la Caja Postal; Diputaciones provinciales, y Ayuntamientos que cuenten más de 20.000 habitantes.

Además debería facilitarse la participación en el Congreso a todos aquellos elementos y entidades que lo solicitaren y que, a juicio de la Junta organizadora, debieran ser admitidos.

## CELEBRACIÓN DEL CONGRESO

Suponiendo que pueda procederse a la mayor brevedad a organizar el Congreso, esta Ponencia entiende que los trabajos de preparación requieren un plazo mínimo de seis meses, y que, teniendo en cuenta las entidades y elementos principales que en el mismo han de tomar parte, Madrid es la localidad que ofrece mayores facilidades.

Por consiguiente, proponemos que el Primer Congreso Español de la Edificación se celebre en esta capital el mes de octubre próximo.—*Luis R. Viguri, Francisco Junoy y Santiago Pérez.*

\*  
\*\*

Este informe fué aprobado por el Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales en sesión celebrada el día 3 del corriente.

Madrid 5 de marzo de 1923.—El Secretario general, *Julio Puyol.*

---

**Real orden del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, convocando la Conferencia Nacional de la Edificación.**

El Excmo. Sr. Ministro de Trabajo, Comercio e Industria aceptó en todas su partes el Informe del Instituto; pero estimó que el plazo de seis meses que se consideraba necesario para organizar el Congreso era demasiado largo, atendiendo a lo agudo de la crisis de la edificación.

Después de una conferencia celebrada con la representación del Instituto de Reformas Sociales, que desde un principio intervino en todo lo concerniente al problema de la edificación, el Ministro de Trabajo, Industria y Comercio publicó la siguiente Real orden convocando una Conferencia Nacional de la Edificación, que ha de celebrarse en Madrid del 28 de mayo al 4 de junio de 1923:

## CONVOCATORIA

de la

### Conferencia Nacional de la Edificación.

---

#### **Real orden del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.**

Ilmo. Sr.: Habiéndose propuesto por el Instituto de Reformas Sociales a este Ministerio, entre otras medidas conducentes a atenuar la grave crisis de la construcción, la convocatoria de un Congreso que, con asistencia de los diversos elementos interesados en la industria de la Edificación, estudie y proponga soluciones armónicas a tan difícil problema, por Real orden de 7 de febrero último se encomendó al Instituto la redacción del Cuestionario que había de servir de base a las deliberaciones, así como la elección de las entidades que a su entender debieran ser invitadas al Congreso.

Cumplido tal encargo por el Consejo de Dirección del Instituto y conformándose en principio con su propuesta, pero siendo de urgencia suma adoptar medidas encaminadas a aliviar los efectos que se dejan sentir en la industria de la Edificación y que seguramente han de agudizarse en el próximo invierno, y teniendo en cuenta, además, el acuerdo del Ayuntamiento de Madrid de aportar a la Asamblea que se organice su colaboración y su concurso,

S. M. el Rey (q. D. g.) se ha servido disponer lo siguiente:

1.º Queda encargado el Instituto de Reformas Sociales de organizar, bajo sus auspicios, una Conferencia Nacional de la Edificación, que habrá de celebrarse en Madrid durante los días 28 de mayo a 4 de junio próximo.

2.º Serán invitadas a participar en ella las Asociaciones, entidades y Corporaciones relacionadas con el ramo de Construc-

ción y las demás que estime convenientes el Instituto o la Comisión organizadora que éste designe. Cualquier entidad o particular que desee tomar parte en la Conferencia podrá solicitarlo de la Comisión organizadora, la cual decidirá sobre su admisión.

3.º La Conferencia deliberará sobre los temas comprendidos en el adjunto Cuestionario, pudiendo las entidades o particulares que lo deseen informar por escrito sobre los mismos. Las Memorias y trabajos correspondientes serán depositados en la Secretaría de la Conferencia antes del día 15 de mayo próximo.

4.º Por el Instituto de Reformas Sociales, o por la Comisión organizadora en quien éste delegue, se hará la designación de los ponentes, que informarán ante la Conferencia sobre el contenido de cada uno de los temas del Cuestionario. Los temas segundo y sexto serán encomendados al Ayuntamiento de Madrid, quien hará la designación de los respectivos Ponentes.

5.º Las entidades invitadas deberán designar sus representantes o delegados antes del 15 de mayo.

6.º La Mesa de la Conferencia será designada por el Instituto de Reformas Sociales, estando la Secretaría a cargo de D. Antonio Fabra Ribas, funcionario de dicho Instituto.

De Real orden lo digo a V. I. para su conocimiento y efectos oportunos. Dios guarde a V. I. muchos años. Madrid 27 de marzo de 1923.—*Chapaprieta*.—Sr. Subsecretario de este Ministerio.

## CUESTIONARIO

sometido a la Conferencia de la Edificación, a que se refiere la Real orden del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria de 27 de marzo de 1923.

1.º Acción del Estado (exención de tributos, construcción de edificios, expropiación de terrenos, Asociaciones y Cooperativas de funcionarios, empleo de capitales, etc.).

2.º Acción de los organismos locales (exención de arbitrios, función de los organismos locales en la edificación, ensanche de las poblaciones, extrarradio de Madrid, etc.).

3.º Modificaciones que pueden introducirse en la legislación de casas baratas.

4.º Colaboración e intervención, en la industria de la edificación, de los Bancos y demás establecimientos de crédito, así como del capital privado:

a) Banco Hipotecario, Sociedades de crédito inmobiliario, Caja de ahorros, etc.;

b) Estímulos y garantías que pueden ofrecerse al capital privado.

5.º Régimen de transportes en relación con los materiales de construcción.

6.º Las comunicaciones urbanas.

7.º Coordinación de las actividades de todos los elementos que intervienen en la industria de la edificación.

8.º Conveniencia de organizar Guildas o Cooperativas de la edificación. Reglamentación de las mismas.

Madrid 27 de marzo de 1923.—*Chapaprieta*.

## COMISIÓN ORGANIZADORA

---

Por acuerdo del Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales, la Comisión organizadora de la Conferencia Nacional de la Edificación quedó constituida en la siguiente forma:

Presidente, Excmo. Sr. D. Luis Rodríguez de Viguri.

Interventor, D. Francisco Junoy.

Tesorero, D. Santiago Pérez Infante.

Secretario, D. Antonio Fabra Ribas.

## LAS PONENCIAS

---

La Comisión organizadora, de conformidad con el Cuestionario dispuesto por el Excmo. Sr. Ministro del Trabajo para la celebración de la Conferencia, distribuyó los temas entre los elementos que consideró especializados para poder formular las respectivas ponencias, y, así, éstas fueron presentadas a las Secciones por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, en los temas II y VI; D. Agustín Viñuales, en el tema I; D. Salvador Crespo, en el III; D. Carlos Caamaño, en el IV; D. Domingo Villar Granjel, en el V; D. Gustavo Fernández Balbuena, D. Santiago Blanco y D. Francisco Largo Caballero, en el VII, y D. Fernando de los Ríos Urruti, en el VIII.

Los dictámenes de las ponencias fueron los siguientes:

## TÉMA I

Acción del Estado (exención de tributos, construcción de edificios, expropiación de terrenos, Asociaciones y Cooperativas de funcionarios, empleo de capitales, etc., etc.).

Las industrias de construcción de plantas de todas clases juegan un papel importante en la producción de todo país, y participan en mayor escala en las demás industrias en los periodos de alza y baja de la economía. La situación de estas industrias, destinadas a producir capitales fijos, ha sido considerada por algunos como índice para juzgar y explicar en todo momento la situación del mercado y de la producción en general.

El autor norteamericano Hull nos dice que la suma total de los productos de estas industrias constituye tres cuartas partes de todas las operaciones industriales, o, por lo menos, dos tercios, en los años de mayor trabajo económico: esa producción consiste en trabajos de reconstrucción, reparos, mejora de plantas y en la creación de nuevos edificios para satisfacer las necesidades de crecimiento de la población. La diferencia entre aquellas dos cifras de tres cuartos y dos tercios es el margen que satisfacen las industrias, según las probabilidades de ganancia que ofrece el mercado, pero siempre es constante la primera cifra, como la parte que toman las industrias productoras de capitales fijos en el total de la actividad industrial.

En esas industrias tiene una significación extraordinaria la industria de la edificación por la masa enorme de capitales que hay que aborrrar anualmente para inmovilizarlos en bienes destinados a la producción de servicios de habitación. Y así aparece justificado que se haya querido explicar por el estado de las industrias de la edificación en gran parte el ritmo de toda coyuntura económica.

Las necesidades que satisfacen los edificios tienen una demanda algún tanto elástica, y por ello mismo, las épocas alternadas de producción creciente y decreciente, como en todas las industrias dedicadas a producir capitales fijos, se desarrollan paralelamente al proceso de alza y baja de toda economía que, como Ley fundamental, se da en nuestra organización capitalista.

Los precios de los materiales de construcción, algunos de ellos principalmente, marcan con alguna fidelidad el estado del mercado, de la coyuntura económica. En la época de alza, los minerales de hierro, los productos de la industria metalúrgica y siderúrgica señalan un aumento, como asimismo las distintas clases de maderas destinadas a la construcción, los cementos, etc. Los precios de todos estos artículos suben y se cotizan en constante alza, alza que no se interrumpe hasta el momento de presentarse la crisis, en que bajan, y durante todos los años de depresión que siguen a la crisis se mantienen baratos, hasta que algún hecho económico de grande importancia, acompañado del desarrollo del ahorro, inicia el alza de la situación económica, de donde se deriva nuevamente la restauración de los precios.

Estas oscilaciones periódicas de la vida económica se reflejan de modo patente en la cantidad de nuevos edificios construidos, que siguen una fluctuación periódica semejante al estado de los negocios, aunque no del todo coincidente con ella.

El pulso y actividad de la industria de la edificación ha sido estudiada en relación con el ciclo económico: en todos y cada uno de ellos, las alzas y bajas de la vida económica tienen como divisoria una crisis económica, crisis que, como es sabido, se ha manifestado en Europa en los años 1857, 1864, 1873, 1882, 1900, 1907. No nos interesa aquí más que señalar los resultados pertinentes a nuestro trabajo y en relación con las conclusiones que, de un amplio campo de observación, se han recogido, respecto al movimiento propio y peculiar de la industria de la edificación.

Esta industria, en los períodos de auge económico, entra en franca actividad; los precios bajos de la depresión pasada son un incentivo y estímulo para la edificación. Toda la acumulación de capitales realizados en el tiempo que media desde la última crisis, y que tienen el precio de un bajo interés, sienten el estímulo para su colocación en esta industria. Desplegada en to-

dos sentidos la producción, la edificación va extendiendo sus zonas de trabajo, y adquiere una gran tensión, sostenida ya, si es preciso, por la especulación, que en épocas de alza llega a ser tan intensa, como todos sabemos, por hechos recientes. Pero cuando la crisis estalla, no pierde fuerza la actividad de la edificación: sin duda, no existen ya más pedidos en la industria, pero continua el trabajo, por las muchas obras en construcción, que exigen largo tiempo de trabajo todavía hasta su terminación y entrega. Como se ha observado, cuando se inicia el alza, las necesidades de habitación permanecen insatisfechas, por el largo tiempo de paro, y las cifras relativas a la construcción de nuevas casas permanecen bajas. Las necesidades de la demanda de edificios no comienzan a satisfacerse hasta en los últimos tiempos de prosperidad, y las cifras verdaderamente elevadas de entrega de casas o edificios son mayores en la aproximación de la crisis y en un período que a ésta sigue, más o menos largo. Después vienen los periodos o los años de depresión, para transformarse en bonanza y reconstituir así el ciclo económico.

Es indudable que, en los momentos actuales, nos encontramos en una época de depresión extraordinaria. Los años transcurridos desde 1914 hasta la terminación de la guerra han sido o constituyen un periodo de gran actividad, pasados los primeros momentos, que originaron un pánico financiero extraordinario, y que obligó a un uso extraordinario de crédito, como reflejan los estados de las operaciones y balanza de los Institutos de crédito. Dominado aquel pánico, se constituyó el alza económica, pero la situación próspera ha sido motivada preponderantemente por la guerra. Todas las fuerzas, y por ello las económicas, han sido empeñadas por el resultado favorable de la guerra, y en este pugilato, no sólo han contendido los países en guerra, sino que han atraído así a todos los países neutrales, recompensados por los altos precios que imponía las necesidades apremiantes de la lucha y de la victoria.

Todas las economías nacionales beligerantes o neutrales, las unas por un empeño de vida o muerte o, cuando menos, de una hegemonía, las otras por la gravitación de la producción hacia la demanda, que ofrecía mayor remuneración, han trabajado para la guerra, derivándose de allí la prosperidad de los últimos años hasta el 1918 ó 1919.

Pero, como es natural, tensa la producción para la creación de bienes de consumo, sin creación de más capitales fijos que

aquellos mismos que exigía la guerra, sujetos por su misma actividad a un rápido desgaste, al terminar la guerra y, por tanto, la paralización de las demandas, se inicia la crisis y aparece la depresión general del mundo de los negocios. En verdad, terminada la guerra, se mantiene aún en vigor la producción, por la demanda que sostienen las necesidades nacionales no satisfechas durante la guerra (piénsese en la necesidad de reconstituir el *outillage* nacional, en las obras y reparaciones, en la industria de transportes, en la edificación que es preciso levantar, etc., etc.), pero todo ello no hace más que retardar el periodo de franca depresión en que nos encontramos. Este periodo de depresión se caracteriza de modo muy distinto a los que han seguido a las épocas de crisis de paz. La característica es que hemos llegado a la depresión con una carencia extraordinaria de mercancías y productos: en depresiones anteriores, los bienes o productos existían, sufrían un envilecimiento general en sus precios; pero tanto de capitales fijos como de mercancías de consumo, se encontraba abastecido el mercado para satisfacción de las necesidades. En cambio, la depresión actual va acompañada de un empobrecimiento general, y de esta penuria, en grado preeminente, participa la industria de la edificación. Escasez de casas, sostenimiento de rentabilidad de las mismas, por esta misma falta, y creciente necesidad de edificios en el periodo de la depresión por el aumento constante de población, agravada por una escasez originaria de casas, arrastrada desde los tiempos de la guerra.

Siendo la depresión actual económica absolutamente desfavorable para la industria de la construcción, conviene que estudiemos más de cerca los factores que pueden influir en la animación de los negocios de esta industria, el mercado del dinero y los precios de los materiales de construcción.

Para determinar exactamente la situación del mercado, hemos procedido a la fijación real y matemática de la tasa del interés del capital. Esta fijación se ha hecho en relación con el amortizable 5 por 100 emitido en el año 1917, atendiendo a este valor, por ser un papel que tiene todas las preferencias de los capitalistas, sin duda por esa confianza que se otorga al valor amortizable en todos los países, y también porque en España, sirviendo el amortizable por todo su valor nominal, para la constitución de fianzas, que es enorme en nuestro país, tiene por esta función un margen de sobrestimación. Determinado el va-

lor de los intereses y de las primas de amortización, referido al 15 de marzo del corriente año, fecha de vencimiento del cupón resulta que el interés real del amortizable 5 por 100 de 1917, descontado naturalmente el impuesto por tarifa 2.<sup>a</sup> de Utilidades, es de 4,028 por 100.

Procediendo del mismo modo que en el caso anterior, para la fijación del interés real hemos determinado el correspondiente a las cédulas hipotecarias 4 y 5 por 100, que tanto crédito gozan en el mercado, y hemos encontrado un tipo superior.

Si comparamos la cotización de las cédulas hipotecarias del 4 por 100 con el 4 por 100 amortizable, tenemos una diferencia a favor de este valor.

Estas cotizaciones están indicando relaciones que tienen un interés extraordinario para el conocimiento de nuestro mercado monetario.

El crédito del Estado es extraordinario, como se ve por el interés arriba señalado del 4,028 con que adquiere el dinero, baratísimo en extremo, explicándose este hecho por la inmensa confianza que inspira al Estado, confianza que, sin duda, es superior a su capacidad y situación de la Hacienda pública. La mayor parte de los intereses servidos por el Estado, y por cantidad superior al 60 por 100, vuelven otra vez a la Bolsa y se invierten en valores del Estado; procediendo el capital de valores del Estado, vuelven a capitalizarse nuevamente en los expresados valores.

Sólo por esa confianza puede explicarse que valores tan seguros como las cédulas hipotecarias, que disfrutan de una enorme garantía, tengan un valor menor que los del Estado español.

Si de los valores del Estado y del Banco pasamos a otros efectos mobiliarios, vemos que el interés real de éstos es muy crecido, estando por encima del 6 por 100 la tasa del interés de los valores industriales que se emiten. Puede, por tanto, afirmarse que la diferencia de interés que paga el Estado, y el interés que satisfacen las Empresas industriales, es, por lo menos, del 2 por 100. Esta diferencia tiene una importancia extraordinaria y de grandes consecuencias para el desarrollo español industrial.

Una Empresa emite valores por 100 millones de pesetas, y por ellos ha de satisfacer de intereses 6 millones, mientras la emisión de la misma cantidad le cuesta anualmente al Estado 4 millones de pesetas. Supuesto un servicio de intereses de 4 millones, el Estado adquiere, o puede disponer, de un capital de

100 millones, mientras la Empresa industrial sólo tiene 66,66 millones, es decir, 33,3 millones menos por cada 100 millones de pesetas.

Este hecho, de capitalísima importancia, está indicando cuán propicia es la intervención del Estado en toda clase de obras que respondan a un interés general, ya que su intervención es el medio seguro y eficaz de obtener capitales a bajo precio. Y ello explica la serie de Institutos y organismos planeados en estos últimos tiempos por la persona que ha encontrado esta relación del mercado español, y nunca, desgraciadamente, realizados, y con los cuales se resolvían problemas generales de crédito y transporte, mediante la intervención del Estado, sin pérdida ninguna para él y a título de ser el Estado el órgano capaz de recoger más capitales y a menor costo, es decir, más baratos.

Veremos la cantidad de inversión de capitales que exige satisfacer las necesidades de habitación de la población, que acrece anualmente en España. Gran parte del ahorro tiene que dedicarse a la creación de los productos de la industria de la edificación; pero, por lo que procede, resulta que ya conocemos la zona de crédito donde los capitales son más baratos, el crédito del Estado y el crédito a través del Estado. ¿No sería conveniente apelar a él, hacerle entrar en juego, al servicio de la industria de la edificación, para resolver la crisis de los momentos presentes?

Frente a las necesidades nacionales de creación de nuevas edificaciones de casas destinadas a vivienda y habitación, nos encontramos con el tipo de interés alto y escasez de Institutos de crédito al servicio de esta industria. La nueva edificación es absorbida lentamente por el ahorro y organismo de crédito urbano, que apenas si existen en la medida exigida.

El Banco Hipotecario concede préstamos hipotecarios, y con preferencia sobre fincas urbanas, constituyendo el importe total de las dedicadas a ellas alrededor del 80 por 100 del total de préstamos hipotecarios. No obstante el predominio de préstamos, que no es este el momento de juzgar, constituidos con la garantía de fincas urbanas, el capital de préstamos es exiguo, como resulta del siguiente estado:

# **Importe de los préstamos hipotecarios sobre fincas urbanas.**

| AÑOS      | Número<br>de préstamos. | Importe.<br>en miles de pesetas. |
|-----------|-------------------------|----------------------------------|
| 1911..... | 424                     | 11.647                           |
| 1912..... | 495                     | 17.021                           |
| 1913..... | 576                     | 18.208,9                         |
| 1914..... | 545                     | 17.505                           |
| 1915..... | 836                     | 27.884                           |
| 1916..... | 867                     | 24.827                           |
| 1917..... | 817                     | 28.798                           |
| 1918..... | 804                     | 34.438                           |
| 1919..... | 712                     | 37.623                           |
| 1920..... | 1.051                   | 68.486                           |
| 1921..... | 1.356                   | 88.953                           |
| 1922..... | »                       | 80.000 (sin comprobar).          |

Estos datos dan medida de la escasez del crédito. La hinchazón de la cifra en los años de guerra se explica por la necesidad de movilizar capitales, que obtenían gran remuneración con el alza; la de los años 1920 y 1921, por la necesidad de liquidar tantos créditos otorgados en la época del estado desfavorable de la coyuntura.

La cifra de crédito otorgado a corto plazo para la construcción de edificios, es también mínima, como se ve en el siguiente estado:

| AÑOS      | Número<br>de préstamos. | Importe,<br>en miles de pesetas. |
|-----------|-------------------------|----------------------------------|
| 1911..... | 14                      | 1.375                            |
| 1912..... | 22                      | 1.691                            |
| 1913..... | 38                      | 2.797                            |
| 1914..... | 45                      | 4.958                            |
| 1915..... | 45                      | 3.017                            |
| 1916..... | 43                      | 2.366                            |
| 1917..... | 84                      | 5.678                            |
| 1918..... | 33                      | 2.802                            |
| 1919..... | 56                      | 7.225                            |
| 1920..... | 43                      | 5.249                            |
| 1921..... | 42                      | 12.487                           |
| 1922..... | »                       | 417 (sin comprobar).             |

Si se tiene en cuenta que los demás Bancos apenas si prestan su concurso a la industria de la edificación, se comprenderá que existe la necesidad inaplazable de crear crédito para ella, y hasta el límite posible de expansión de este crédito.

No hacemos la menor reserva al expresar que el crédito debe extenderse hasta el límite posible, caso de no tratarse de crédito

para fomento de desenfrenada especulación, y hacemos esta afirmación porque la carga hipotecaria que pesa sobre las fincas urbanas no tiene la misma significación que la que gravita sobre las fincas rústicas.

Así como el ideal de todo país es poseer una propiedad rústica con la menor carga hipotecaria, de modo que el rendimiento de ella no se halle mermado por el capital de préstamo, a fin de facilitar la situación económica de los propietarios, en la propiedad urbana la suerte del propietario, desde un punto de vista nacional, es indiferente. Socialmente, interesa la existencia de inmuebles urbanos que satisfagan las necesidades de vivienda y el valor del inmueble, que tiene su vida propia independiente de los poseedores del derecho a percibir la renta que fluye de la finca urbana. Por tanto, así como todos los países conscientes de la necesidad de mantener una población rural sana tienden a disminuir la carga hipotecaria, considerando el endeudamiento del campo como una lacra nacional, tratándose de la propiedad urbana el fin es contrario, o sea el ahuecar la propiedad, es decir, crear inmuebles urbanos, aunque para ello sea preciso, como lo es, aumentar y potenciar la carga hipotecaria urbana. En España no existen órganos apropiados para esta función amplia de crédito urbano.

Los precios del mercado de los principales productos de la industria de la construcción continúan elevadísimos, y apenas si se ha iniciado baja en las altas cotizaciones de los últimos años. El estado siguiente expresa los precios de algunos artículos de la construcción:

### Precios de los materiales de construcción.

| AÑOS                | Pino rojo.      | Hierro viga l. | Cemento.  | Ladrillos. | Yeso.                    |
|---------------------|-----------------|----------------|-----------|------------|--------------------------|
|                     | Metro cuadrado. | 100 kgs.       | Tonelada. | Ciento.    | Cahiz de 600 kilogramos. |
| 1913 .....          | 1,85            | 26,50          | 40,10     | 3,00       | 6,00                     |
| 1914.....           | 1,85            | 25,00          | 38,13     | 3,50       | 6,00                     |
| 1915.....           | 2,00            | 30,50          | 42,32     | 3,50       | 7,00                     |
| 1916.....           | 2,60            | 42,50          | 46,82     | 5,00       | 7,00                     |
| 1917.....           | 3,50            | 73,50          | 60,55     | 5,00       | 7,00                     |
| 1918.....           | 5,00            | 100,00         | 73,68     | 7,00       | 12,00                    |
| 1919.....           | 5,50            | 70,00          | 69,16     | 7,00       | 17,00                    |
| 1920.....           | 5,50            | 70,75          | 80,95     | 7,00       | 20,00                    |
| 1921.....           | 5,25            | 66,69          | 95,10     | 8,50       | 23,50                    |
| 1922 (noviembre)... | 4,25            | 50,00          | 94,00     | 8,00       | 18,00                    |

Como señalábamos más arriba, el estado de precios está indicando el acoplamiento de los mismos a la curva general del estado próspero de la vida económica del periodo de guerra, y, por tanto, el alza. La presencia de la crisis no ha atenuado, en los años posteriores a la guerra, el alza; ya hemos dicho que los precios van retardados en sus cambios, en relación con el estado de la coyuntura. Sin embargo, el sostenimiento de los precios no puede explicarse exclusivamente por este retraso. La baja de los precios de los artículos se da ya en otros países; y el que no vayan acompañados con ellos los precios españoles, debe atribuirse a causas de índole especial que radican en nuestra propia economía. La principal, la preponderante, es la última reforma arancelaria de febrero de 1922.

La última reforma, con su marcada tendencia proteccionista, que se refleja de un modo inusitado en los derechos arancelarios tan altísimos, obedece al propósito, no solamente de conservar la tradicional protección otorgada a nuestra producción, que ya era excesiva, sino en el firme propósito, reflejado en todas y cada una de las partidas, de contribuir, con el aseguramiento de altos precios en el mercado interior, a evitar el derrumbamiento que momentáneamente pudiera originar la baja en las cotizaciones de las mercancías y las inmediatas repercusiones en las empresas industriales.

Ha querido ser, el último Arancel que hoy rige, medio eficaz para aplazar y evitar crisis violentas a la producción; se puso en él la esperanza del sostenimiento del curso de los precios y la continuación, más o menos precaria, de una época de bonanza; pero el resultado ha sido, a la postre, un curso de precios altos, agravándose, por ello, la ya existente debilidad de la demanda de productos.

He aquí los derechos arancelarios en vigor y los correspondientes al Arancel de 1911 para los productos de los artículos arriba cotizados:

| ARTÍCULOS                                                       | ARANCEL DE 1911          |                          | ARANCEL VIGENTE          |                          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                 | 1. <sup>a</sup> columna. | 2. <sup>a</sup> columna. | 1. <sup>a</sup> columna. | 2. <sup>a</sup> columna. |
| Pino rojo $\frac{1}{2} \times 4$ , metro cúbico..               | 7                        | 6,65                     | 40                       | 13                       |
| Hierro viga I, $8 \times 140$ milímetros, p. b. 100 kilos ..... | 8                        | 6,40                     | 117                      | 39                       |
| Cemento, p. b. 100 kilogramos ..                                | 0,50                     | 0,50                     | 6                        | 2                        |
| Ladrillos, p. n. 100 ídem .....                                 | 2                        | 2                        | 6                        | 4                        |
| Yeso, p. b. 100 ídem .....                                      | 0,20                     | 0,20                     | 0,50                     | 0,25                     |

El alza de precios, junto con la carestía de dinero o la existencia del mismo a tipo muy alto, explica la situación de la amenaza de paro de la industria de la construcción, unida a una carencia grandísima de casas o viviendas.

\*\*\*

¿Qué demanda existe en el mercado en relación con la industria de la edificación? ¿En cuánto puede estimarse el importe de los capitales que ha de crear esta industria para satisfacer las necesidades de la demanda? Conociendo estos datos, tendríamos idea aproximada del mercado de esta industria.

La demanda está constituida por dos elementos: uno de ellos el originado por el incremento anual de población en España, y el otro, el que exige y requiere el sostenimiento y reconstrucción de los edificios existentes. Nos fijaremos primeramente en la demanda, por razón del incremento de población, y trataremos de determinar su cuantía.

Del Censo de España en dos épocas distintas deduciremos el crecimiento de población, y así tendremos ya el dato correspondiente al número de individuos que anualmente exigen la inversión de capitales para satisfacer sus necesidades de albergue o habitación.

El Censo de población correspondiente a 1900 nos da una cifra de habitantes de 18.607.674, y para 1920, de 21.338.381, con un aumento absoluto de 2.730.770, que corresponde a un aumento anual de 136.538. Estas cifras deben modificarse, porque no toda esa población puede entrar, sin más reservas, en el cómputo de población que debe servir de base para nuestro cálculo. En

virtud del concierto económico con las Provincias Vascongadas y régimen establecido para Navarra, estas provincias pagan un cupo por la contribución territorial, riqueza urbana, y el Estado, no interviniendo en la organización administrativa de este impuesto, no posee los datos respecto a la riqueza urbana. Por ello, y como el otro factor que entra en nuestra estimación es la contribución sobre la riqueza urbana, la población que tomaremos será la que resulte de restar de la anterior la cifra correspondiente a la población de las Provincias Vascongadas y Navarra, dando la diferencia de población para España, sin las mencionadas provincias, un incremento anual de población de 127.861 habitantes. Esta última cifra es la que nos debe servir de base para la estimación de la demanda.

Ahora bien: en la cifra de población anterior debemos hacer una distinción, precisando el lugar de residencia y emplazamiento del número de habitantes, que anualmente acrece en España. El campo y la ciudad tienen un tipo de crecimiento muy distinto, y como asimismo el capital que corresponde en edificios por habitantes varia con la importancia de la población, procede que estimemos el crecimiento de población en los grandes y pequeños centros urbanos, así como el coeficiente aplicable en cada uno de ellos por razón de del capital o renta que corresponde por individuo.

La población de los grandes centros urbanos comprenderá las capitales de provincia y los Ayuntamientos mayores de 20.000 almas, y la población de carácter rural estará constituida por el resto de habitantes de España, designando al primer grupo, cuando a él nos refiramos, con la letra A, al segundo con la letra B, y operamos, hecha deducción en uno y otro, de la población correspondiente a las Provincias Vascongadas y Navarra:

|                                                                 | Año 1900. | Año 1920. | Crecimiento absoluto. |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------------------|
| Población de las capitales de provincia...                      | 2.906.849 | 3.765.761 | 858.912               |
| Población de los Ayuntamientos de más de 20.000 habitantes..... | 1.390.450 | 1.771.439 | 380.901               |
| TOTAL.....                                                      |           |           | 1.239.901             |

Existiendo un crecimiento medio anual de 61.995 habitantes. La población rural de España, segregando la de las Provincias Vascongadas y Navarra, es de:

| Año 1900.  | Año 1920.  | Crecimiento absoluto. | Idem anual. |
|------------|------------|-----------------------|-------------|
| 13.414.023 | 14.731.337 | 1.317.314             | 65.866      |

En el aumento anual de 127.861 habitantes, corresponde de crecimiento al grupo A 61.995, y al grupo B 65.866.

El total de la contribución territorial, riqueza urbana, tiene una estimación de rendimiento de 72.703.276, para un líquido imponible estimado para el ejercicio económico corriente de 411.281.156, que se distribuyen del modo siguiente:

|              | Líquido imponible. |
|--------------|--------------------|
| Grupo A..... | 293 544.202        |
| Grupo B..... | 117.736.954        |
| TOTAL.....   | <u>411.281.156</u> |

El líquido imponible de esta contribución hay que aumentarlo, para nuestros cálculos, en un cuarto, que es la cifra que la Administración deduce de la renta en concepto de gastos para huecos y reparos. Obtenido el incremento correspondiente a cada grupo y capitalizada la renta al 5 por 100, obtendremos de ese modo el valor de la propiedad urbana. Con objeto de no operar con cifras altas, haremos las operaciones determinando la renta que corresponde por habitante de cada categoría, y operaremos con esta última cifra.

Corresponde por líquido imponible en

|              | Pesetas. |
|--------------|----------|
| Grupo A..... | 50,01    |
| Grupo B..... | 7,99     |

Aumento de los coeficientes para obtener la renta, y que nos da la de por habitante:

|              | Pesetas. |
|--------------|----------|
| Grupo A..... | 66,26    |
| Grupo B..... | 10       |

Hecha la capitalización al 5 por 100, nos resulta un capital por habitante en el

|              | Pesetas. |
|--------------|----------|
| Grupo A..... | 1.325,2  |
| Grupo B..... | 200      |

En el capital correspondiente a los inmuebles urbanos están juntamente dos valores, el del solar y terrenos y el del edificio, y, por tanto, hay que restar el primer valor del segundo para obtener el capital correspondiente estrictamente al edificio. Aquí tenemos que proceder también mediante la fijación de un valor medio, llevando el error consiguiente a la relatividad de estos coeficientes.

Hacemos esta observación para indicar que los valores finales a que lleguemos no tienen otra significación que el de una estimación más o menos aproximada, valores provisionales, mientras no haya un cálculo más preciso y conforme a hechos y datos más depurados. En este supuesto, y aceptando la cifra de un quinto y de un cuarto para el valor de los terrenos en las poblaciones del grupo A y del grupo B, respectivamente, tendremos finalmente el capital correspondiente por habitante en cada uno de los grupos en que hemos dividido la población:

|              | Pesetas. |
|--------------|----------|
| Grupo A..... | 993,9    |
| Grupo B..... | 160      |

El crecimiento del valor de la propiedad en estos últimos años debe computarse igualmente para la propiedad urbana, y por ello, procediendo con mucha reserva, fijaremos en un 10 por 100 el aumento de los anteriores promedios, y así nos darán la cifra definitiva por habitante de:

|              | Pesetas. |
|--------------|----------|
| Grupo A..... | 1.093,29 |
| Grupo B..... | 176      |

Multiplicando cada uno de estos valores medios por el crecimiento anual de la población, tendremos la demanda anual que se origina por el crecimiento de la población.

|                        | Millones.     |
|------------------------|---------------|
| Grupo A . . . . .      | 67.778        |
| Grupo B . . . . .      | 11.592        |
| <b>TOTAL . . . . .</b> | <b>79.370</b> |

A la demanda anterior hay que añadir la que procede de la reconstrucción de los edificios, y sumando ésta con la cifra hallada, tendremos el total de la demanda.

Tomaremos como base el líquido imponible, sin deducción alguna, ya que las deducciones que procedería hacerse se hallan compensadas por el valor de los terrenos. Aumentado el líquido imponible fijado más arriba y capitalizado al 5 por 100, obtenemos un valor de la edificación de 9.048.168.260 pesetas para España, sin incluir, repetimos, las Provincias Vascongadas y Navarra.

El período de vida de una finca urbana puede variar de sesenta y seis a cien años, y eligiendo un tipo intermedio de vida del edificio, obtenemos un coeficiente de 1,33 por 100, que, multiplicado por la riqueza, nos da como gastos necesarios para la reconstrucción de la riqueza existente los de 120.341,9 millones de pesetas; sumando esta cifra con la anterior de 79.370 millones, nos da la de 199.712 millones como demanda total.

Esta suma, comparada con la de los préstamos realizados por el principal Instituto de crédito, expresa claramente que las necesidades del crédito urbano se satisfacen en escasa medida en la organización del crédito actual.

\* \* \*

Dada la falta existente de crédito, se impone la necesidad de crearlo, haciéndolo revertir hacia la industria de la construcción, apoyándonos para ello en la organización bancaria que poseemos.

Es indudable que de dos modos se puede hacer afluir el crédito a esta industria: o haciendo posible que la Banca privada intervenga en el crédito urbano, o por creación de un Banco de edificación, que exclusivamente sirviera y tuviera por finalidad esta función social; pero este Instituto, en el régimen de privilegio otorgado al Banco Hipotecario, había de encontrar alguna

dificultad para su existencia. Un Banco, sin embargo, de este tipo había de procurarse el dinero por medio y a través del Estado, y precisamente en la adquisición de capitales baratos, que es lo que representa la intervención del Estado, se hallaría la base para la concesión del crédito y préstamos en condiciones favorables.

Sin embargo, la creación de un Banco del Estado para determinado fin social supone siempre el fracaso de las fuerzas económicas de la nación, y no parece que debe recurrirse a este medio mientras, dadas las condiciones de posibilidad y desenvolvimiento, por una adecuada organización, la iniciativa y actividades particulares no aceptan los principios que se le ofrecen como base de desarrollo de los negocios. Por esta razón, más bien que resolver el problema del crédito urbano por medio de un Instituto de crédito, obra del Estado, teniendo en éste la fuente de creación de capitales, parece más prudente u oportuno hacer descansar el crédito sobre las propias Sociedades de crédito existentes.

A ello no se opone nuestra legislación, y la creación de la cédula urbana emitida por el propietario de todo inmueble urbano podría ser la base del crédito que otorgasen los Bancos. El título, cédula urbana, debería llevar la garantía de un Banco que aceptase las obligaciones con respecto a todo tenedor de ellas, y en estas condiciones, con la garantía hipotecaria y la responsabilidad del Banco, se habría creado un título de fácil negociación en el mercado. Este es el sistema que nosotros perseguiríamos para hacer afluir a la industria de la edificación el crédito de que tanto necesita. Las líneas generales de este crédito podrían ser así:

Todo propietario podría crear un título de crédito con la garantía hipotecaria de su propiedad urbana. A ello no se opone nuestra legislación hipotecaria, así como tampoco lo prescrito sobre cesión de créditos hipotecarios realizables sin previo aviso del deudor. Este título, creado así, se denominaría «cédula urbana».

La cédula sería expedida por el Registrador de la propiedad donde la fabrica radique, y en ella se expresaría, en vista de la titulación de cada finca y de lo que respecto de sus cargas resultase, las indicaciones necesarias para su determinación jurídica y material y el estado de dichas cargas.

En la cédula se haría relación expresa del valor de la finca

urbana, y no podría en ningún caso otorgarse sobre ella crédito mayor del 60 por 100 del valor del inmueble, o, en caso de estar gravada la finca con anterioridad, la suma del crédito nuevo y los anteriores no podrían rebasar el 60 por 100 expresado; igualmente en las cédulas se expresará el interés, épocas de servicios de éstos, amortización y, en general, las circunstancias que, en las escrituras constituidas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, se establecen en la Ley Hipotecaria vigente. De la expedición de la cédula se tomaría nota en el Registro de la propiedad correspondiente.

Creada la cédula urbana con garantía hipotecaria, es preciso dar mayor seguridad a los tenedores de esos valores, haciendo intervenir un Instituto de crédito que refuerce todavía la garantía hipotecaria existente para obtener la difusión y aceptación general de este nuevo valor en la masa capitalista, y que al propio tiempo sean los Bancos el órgano para crear el mercado favorable a estos títulos, facilitando su negociación en Bolsa. La Banca privada podría realizar ambos fines, por ser función propia de ella reforzar el crédito de los efectos en las operaciones que interviene como mediador entre prestamistas y prestatarios, acreedores y deudores, en actos que interviene como organizador y administrador del crédito nacional.

La garantía del Banco es lo que se requiere para el tenedor de la cédula urbana, con y sobre la que se deriva de la hipotecaria ya existente. Para que el Banco aceptase esta responsabilidad habría de cubrirse plenamente con la garantía afecta al crédito otorgado a las cédulas, y, en este sentido, todo Banco que las adquiriese tendría el derecho de fijar los principios que para la determinación del valor de la finca urbana fueran reguladores del valor del préstamo, que en ningún caso habría de rebasar del 60 por 100 de la tasación hecha en nombre del Banco.

La cédula creada por el propietario expresaría el crédito otorgado por el Banco, y de ello tomaría razón el Registro de la propiedad. Tal cédula, creada por el propietario, habría de ser transmitida por endoso al primer adquirente, siendo éste, en el caso de que se reforzase su crédito, un Banco o banquero. Éstos podrían, ya conservar en cartera, ya negociar las cédulas, haciéndose la negociación de los valores en virtud de operaciones intervenidas por Agentes de Cambio y Bolsa, Corredores de Comercio o por intervención notarial.

Todo Banco que adquiriese las cédulas, como primer adqui-

rente, vendría obligado a llevar un Registro de que había de hacer pública relación en las épocas de publicación de su balance, y referido a la misma fecha de él respecto al número y valor de las cédulas a que hubiera prestado su garantía.

El servicio de interés y amortización del préstamo realizado sobre las cédulas se realizaría por trimestres o semestres y por medio del Banco que en la cédula figurase como primer adquirente por endoso de ella, y este mismo Banco sería responsable, para con los tenedores, de las cédulas de todas las obligaciones nacidas de su emisión, subrogando, por tanto, al emitente en el cumplimiento de las mismas, sin perjuicio de que el tenedor conserve la acción hipotecaria en los casos de insolvencia del Banco. La cédula tendría, respecto a sus obligaciones vencidas, la condición de los títulos que llevan aparejada la ejecución, y todo tenedor tendría personalidad bastante para exigir la acción hipotecaria.

Si no se realizase el pago del préstamo y de sus intereses comprendidos en su caso, la amortización por el que emitió la cédula, el Banco adquirente de la misma por endoso requerirá el pago de los débitos. Transcurrido un plazo no mayor de cinco días y no satisfechos aquéllos al Banco, podrá pedir, de conformidad con el art. 131, regla 6.ª, que se le confiera la administración o posesión interina de la finca, y percibirá las rentas vencidas y no satisfechas, frutos y rentas posteriores, de conformidad con el párrafo 2.º de la regla y artículo citados. Será de aplicación la acción hipotecaria, entendiéndose acortados los términos a quince días como mediación entre el requerimiento al pago y anuncio de subasta, así como entre anuncio y la realización del remate. Si el deudor realizase el pago con anterioridad a la celebración del remate, se suspenderá la acción hipotecaria, y, de no verificarse antes de él, el Juez dictará providencia, aprobando la subasta que habrá de verificarse y declarando rescindido el contrato de préstamo.

Juntamente con la creación de la cédula podía autorizarse la creación de ésta por medio de la Asociación de Propietarios urbanos reunidos para fines de obtención del crédito con garantía de sus propiedades; sobre esta base ha descansado históricamente, y todavía es fundamento en algunos países, el crédito agrícola, cuya organización ha trascendido y se aplica, con promesas de gran desarrollo, al crédito urbano. La Asociación de Propietarios, con personalidad jurídica propia, comprendería

los bienes de los Asociados y sobre los cuales se podría otorgar crédito por la Asociación. El crédito habría de representar un tanto por ciento, del 60 al 75, del valor de la finca, valor que habría de estimarse según normas de tasación, reconocidas por la Asociación. El capital de los préstamos procedería de las cédulas emitidas por la Asociación, en número y cantidad equivalente al valor del préstamo otorgado al asociado. El deudor responde a su Sociedad del pago del préstamo, servicio de intereses y amortización, y la Asociación, a su vez, a todo tenedor de las obligaciones correspondientes a los intereses y pago del préstamo. Si la responsabilidad no fuese solidaria, podría, como ya es costumbre, en tipos de esta organización, disponerse que la Sociedad garantizase, con los bienes que forman parte de ella, hasta de un 10 a un 15 por 100 del préstamo garantido ya hipotecariamente.

El crédito creado por el propietario individualmente, como por medio de la Asociación, sería un valor que habría de gozar de gran estimación en el mercado, y, por tanto, de firme cotización. Pero además sería preciso que a este valor prestase su concurso el Banco de emisión. A estos efectos, debería autorizarse para hacer préstamos sobre tales títulos con las formalidades legales y plazos establecidos para la concesión de préstamos de carácter pignoraticio, como asimismo para abrir cuentas de crédito con la garantía de ellos. Esto tendría la significación de ampliar el mercado de las cédulas, estimulando a Bancos y banqueros a la adquisición de las mismas, ya que el régimen de bonificación establecido por la Ley de 29 de diciembre de 1921, prórroga del privilegio del Banco de España, establece una diferencia de intereses sobre las operaciones de Bancos y banqueros que figuren inscritos en la Comisaría de ordenación de la Banca privada en relación con la realizada por otras personas o entidades. Y esta bonificación podría hacerse efectiva a través de estos títulos.

La seguridad de estas cédulas sería extraordinaria, y ello hace que en todas partes las cédulas figuren como valores de inversión hasta en aquellas Sociedades que, como las Cajas de Ahorros, tienen por norma, en sus colocaciones, la garantía y seguridad absoluta de valores.

Juntamente con la creación de la cédula urbana es preciso recurrir al crédito del Estado o a la concesión de créditos y capitales por el propio Estado. En la legislación vigente, motivada

por relaciones económicas que han surgido y se han planteado con motivo de la guerra en Europa, tenemos formas del concurso del crédito del Estado con su capital, y precisamente para el fomento de una producción cuya existencia representaba o era de interés general.

La Ley de 2 de marzo de 1917, de protección a la industria nacional, auxilia con préstamos en efectivo el desenvolvimiento de determinadas ramas de la producción, y hasta la cantidad de 150 millones, aceptando toda clase de garantía hipotecaria, pignoratícia y personal, y a tipo de interés que no puede rebasar del 5 por 100. La Ley dispone que el préstamo se realizará por el Estado o por medio del Banco que de este servicio se encargue. El estado de hecho y de derecho es que hoy se realizan tales préstamos a través del Banco de Crédito Industrial. El mecanismo en virtud del cual obtiene el Banco su capital para sus préstamos es la venta o negociación de bonos que recibe del Estado, y que representan el 80 por 100 del importe de los préstamos. El Banco satisface el interés de los bonos, y tiene absoluta libertad para la fijación del interés de los préstamos que él concede.

En esta clase de préstamos, hechos con capital del Estado, se encuentra el antecedente para solicitar el concurso del Estado para la nueva edificación, siguiendo en esto el ejemplo de otros países que la otorgaron igualmente en los primeros meses que siguieron a la terminación de la guerra.

Este crédito entre nosotros sería doblemente favorable, por la falta de capitales y por el bajo interés con que se podría realizar el préstamo por el Estado. El crédito especialmente concedido para la nueva edificación podría obtenerse negociando bonos especiales emitidos por el Estado, teniendo esta deuda todas las garantías y privilegios de la deuda del Estado y las exenciones propias de la del Tesoro.

El capital obtenido por la negociación de estos bonos habría de dedicarse a la concesión de préstamos con garantía hipotecaria de la nueva edificación. El Tesoro podría amortizar tales bonos, bien adquiriéndolos a la par o adquiriéndolos libremente en el mercado. El tipo de interés de los préstamos sería igual al de los bonos de la edificación que se emitan para este fin.

Teniendo presente que existe la posibilidad en el mercado español de obtener crédito con garantía hipotecaria por valor del 50 por 100 de la finca urbana, el crédito otorgado por el Estado habría de contribuir con el de otros acreedores, y en una parte

alícuota: 1.º, para evitar la absorción rápida del capital obtenido por la emisión de bonos de edificación, y 2.º, porque concurriendo el préstamo del Estado con el de otros acreedores, puede la garantía hipotecaria, a favor del Estado, corresponder a importes que rebasen cierto tanto por ciento del valor de la finca que sirva de garantía y que no está permitido al Banco Hipotecario.

Por ello, el crédito del Estado no debería ser superior, en cada préstamo, al 20 ó 25 por 100 del valor de la finca; y teniendo presente que el crédito hipotecario, en épocas anteriores a la guerra y por legislaciones que exigían grandes garantías, permitían préstamos hasta el 60 por 100 del valor del inmueble, hoy podría otorgarse hasta el 65 por 100, y el Estado contribuiría, siempre que los créditos que pesasen sobre una finca, sumados con los otorgados por él, no rebasasen aquel 65 por 100. Los préstamos hipotecarios habrían de ser cancelados a la voluntad del deudor, y el Estado no podría reclamar el pago del préstamo hasta transcurridos veinte años.

Suponiendo que se concediese un crédito por el Estado por valor de 15 millones, y que correspondiese a la autorización de ampliar los préstamos sobre un tanto por ciento mayor del valor de la finca, aquella cantidad representaría la existencia de nuevas edificaciones por una suma de 100 millones. Por esta razón, la cantidad de bonos de edificación que podría autorizarse debería ser alrededor de 20 millones de pesetas, con destino a préstamos sobre la edificación. Y esta emisión debería estar enlazada con un régimen que estableciese prelación entre los solicitantes de crédito, siendo preferidos las Sociedades cooperativas de edificación, las construcciones hechas por los Ayuntamientos, las Sociedades dedicadas a la formación de grupos de viviendas, y, en general, las que correspondiesen más directamente a los fines de una edificación amplia y rápida.

La mejora de la organización del crédito, la prestación de capitales a tipo de interés moderado, la política sobre la actuación de los precios de los materiales de construcción, no son suficientes en los actuales momentos, en que la escasez de casas amenaza con un conflicto de doble faz: la falta de satisfacción de las necesidades de albergue, más apremiantes cada día que se potencia la demanda, aunque nada más sea por el coeficiente de crecimiento de la población, y por el paro inminente de los obreros dedicados a la construcción que, en ciudades tan populosas como Madrid, constituyen la mayoría del censo obrero.

En esta situación, las medidas de subvención a la nueva edificación no implicarían estímulos al mantenimiento de industrias sin vitalidad, ni proteccionismos dictados en vista de intereses particulares.

Las subvenciones han encontrado su expresión legal en algunas disposiciones de Gobiernos de otros países, acuciados por la necesidad de resolver el problema de la falta de viviendas. Pero siempre tales subvenciones, hasta donde hemos podido comprobar, guardan cierta relación con las cuotas de tributación de las fincas urbanas. Las subvenciones están fijadas por una suma determinada de millones; pero examinado el tanto por ciento, o por mil, del valor del inmueble que representa la subvención, ésta es equivalente a la exención de la contribución por urbana en cierto número de años. La subvención obliga al abono directo o inmediato a la edificación de una cantidad por parte del Estado, y tal beneficio no se extiende o comparte con posibles adquirentes de la finca. Por ello preferimos el sistema de las subvenciones expresadas por la exención de contribuir de la nueva edificación por urbana durante un cierto número de años, al de la entrega de cantidades a título de subvención. Entre nosotros, una exención de tres años vendría a representar el 25 por 1.000 del valor del inmueble satisfecho en tres anualidades, cifra que serviría de estímulo, y, además, existe la posibilidad de que el beneficio se comparta con el adquirente de la finca.

Otra clase de exenciones podría otorgarse, y nos referimos, como la principal, a la que toca a la exención de derechos reales y timbre en la compra de terrenos con destino a la edificación.

En una escasez de casas como la actual, tal exención está justificadísima, y las únicas medidas que debían tomarse son las referentes al destino de los terrenos a la edificación, cuya no aplicación, en el transcurso de dos años, obligaría al pago del impuesto no satisfecho y al pago de los correspondientes intereses desde la época en que, de no haber excepción, hubiera satisfecho los derechos. Esta exención no debe aplicarse con carácter general sino a Sociedades y Asociaciones que construyan, o entre sus proyectos figuren la construcción de casas superior a un cierto número, fijándose el valor mínimo que debiera tener cada edificio, para que pudiera ser considerado como tal a los efectos de la exención.

Asimismo debería autorizarse a los sujetos de derecho público para ceder gratuitamente terrenos que poseyesen en los en-

sanches y afueras de las poblaciones, quedando exentas tales transmisiones de todo pago de derechos reales.

Supuesta una política municipal que influya sobre la edificación por medio de la imposición sobre solares, en virtud del arbitrio para que están autorizados los Ayuntamientos, con tarifas de tal suerte formadas, que el gravamen absorbiera los aumentos de valor de aquellos derivados exclusivamente de la posesión, y definido el solar como se hizo en la instrucción sobre formación, comprobación y conservación de los Registros fiscales por Real decreto de 19 de enero de 1915, podría disponerse que los terrenos improductivos de las afueras de las poblaciones que no se dedican, en plazo de dos años, a la edificación, podrían ser expropiados por causa de utilidad pública, en virtud de proyectos aprobados que tuviesen por fin la construcción de grandes grupos de viviendas, y las adquisiciones hechas en virtud de la concesión de tal privilegio debían estar exentas de los Derechos reales establecidos por la Ley sobre adquisiciones por expropiación forzosa.

La existencia de Sociedades dedicadas a la edificación es escasisima entre nosotros. Sin duda, es preciso fomentar la creación y funcionamiento de ellas, por ser elementos que con su poder financiero pueden contribuir de un modo activísimo a la construcción de casas destinadas a vivienda.

Durante el período de guerra se han dictado por el Poder legislativo y por el Gobierno toda clase de medidas para fomentar la creación de Sociedades industriales, dedicadas a la producción, ya de artículos que no eran producidos por la industria nacional, o ya de artículos que, aunque eran producto de la industria nacional, aquéllos no abastecían un determinado tanto por ciento de las necesidades del mercado interior, graduándose, con respecto a esta situación, la serie de beneficios que debían otorgarse a las Sociedades de nueva creación.

Esta clase de beneficios era de naturaleza tributaria, y es indudable que, en atención a la falta o escasez de Sociedades dedicadas a la construcción y a la penuria de casas, debe darse facilidades a las Sociedades que se destinen a estos fines, y con ello no existe el peligro de desalojar del mercado a las Sociedades existentes, ya que las necesidades son extraordinarias y no se les puede, no obstante este privilegio, colocar a las Sociedades ya en vida en peores condiciones, si se gradúan atentamente los beneficios que deban otorgarse.

Los gastos de fundación de Sociedades pesan en no escasa cuantía sobre ellas, y las nuevas Sociedades satisfacen el gravamen con anterioridad a su funcionamiento. Estos gastos son los que se refieren a la constitución de la Sociedad, los referentes a las aportaciones de los socios al haber social. Con objeto de estimular la creación de Sociedades, procede eximir de los Derechos reales, exigibles a las que se constituyan para los fines de edificación y construcción de casas.

Las Sociedades de nueva creación vendrían a tributar por la Contribución de utilidades sobre la riqueza mobiliaria, y en este concepto la imposición se realizaría por el beneficio neto obtenido durante el ejercicio social. En este caso, en que la liquidación de la contribución había de hacerse con arreglo a las ganancias liquidadas de la Sociedad, toda exención implicaría una condonación indebida de los tributos: estableciendo la Contribución de utilidades una cuota mínima de imposición que responda al gravamen por el ejercicio de la industria, aun en el supuesto de la no existencia de utilidades, procedería, como trato que no implicaría situación de privilegio sobre las Sociedades similares que obtuviesen ganancia, la exención para las nuevas Sociedades nacidas recientemente, y por el tiempo que exista la crisis de la edificación, de la cuota mínima establecida por la Tarifa 3.<sup>a</sup> de la Ley de Utilidades.

Las dos clases de beneficios otorgados afectan muy directamente al establecimiento y desarrollo de las Sociedades. Se mantienen vivos tales beneficios durante los años de actividad de las Empresas, y por ello creemos debía otorgarse por parte del Estado, teniendo en cuenta el estado actual de la producción, los siguientes beneficios:

a) Exención por cinco años de la cuota mínima por capital fijada en la Tarifa 3.<sup>a</sup> de la Contribución sobre las utilidades y del impuesto del Timbre de negociación de las acciones, y

b) Condonación de las cuotas del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado que devenguen la emisión de las acciones.

El Estado, para el ejercicio de sus funciones, debe tener edificios, y los que hoy posee no son en número suficiente para satisfacer sus necesidades. Las consignaciones en Presupuestos suben una crecida cantidad para el pago de alquileres, y en la situación de paro que amenaza a la industria de la edificación las

obras emprendidas para edificios del Estado podría atenuar la crisis.

Con el Presupuesto de gastos, en su actual redacción, no es posible determinar exactamente la cantidad que el Estado satisface anualmente por alquileres; únicamente Hacienda y Trabajo fijan por separado los créditos presupuestados para alquileres, que alcanzan, para estos dos Ministerios, la cifra de 1.295.055 pesetas.

En los demás Ministerios figuran las partidas correspondientes a alquileres en capítulos y artículos que comprenden conceptos muy diversos, sin que haya posibilidad, sin más datos que el Presupuesto, de obtener la cifra de aquéllos, y sólo por una disposición ministerial que dispusiese la determinación, en cada ramo o servicio, de la cantidad destinada a alquileres, podría obtenerse la cifra total.

En épocas anteriores se han presentado diversos proyectos a las Cortes para la construcción de edificios, y en el último que conocemos se ordenaba la formación inmediata de los anteproyectos y proyectos de los edificios que debieran construirse, estableciendo la debida consignación para ello. Tal idea debiera recogerse y ser un elemento que viniese a reparar la crisis aguda de la edificación de viviendas o la construcción de edificios por el Estado, dejando libres edificios destinados para aquellos fines.

### CONCLUSIONES

En virtud de todo lo expuesto, aparecen como conclusiones las siguientes:

- 1.<sup>a</sup> Creación de la cédula titular de la propiedad de fincas urbanas y utilización de la misma como base del crédito urbano;
- 2.<sup>a</sup> Fijación de una cantidad de 20 millones para otorgar préstamos por el Estado con garantía hipotecaria sobre la nueva edificación. El tipo del interés de tales préstamos sería el mismo que el Estado abonare por los bonos de edificación que necesitase emitir para obtener los capitales de préstamo. Estos préstamos no podrían ser superiores al 25 por 100 del valor del inmueble, y el 25 por 100 debería estar comprendido siempre dentro del 65 por 100 del valor de la finca urbana;
- 3.<sup>a</sup> Exención tributaria de la contribución urbana durante tres años, por lo menos, sin contar el período de exención hoy en vigor;

4.<sup>a</sup> Exención de derechos reales y timbre en los contratos de adquisición de terrenos con destino a la edificación, con las limitaciones y garantías arriba indicadas, así como las correspondientes a las expropiaciones de los terrenos improductivos, cuando la expropiación se ordenare como se ha hecho;

5.<sup>a</sup> Exención para las Sociedades creadas para fines de construcción en las dos formas siguientes:

a) Exención, por cinco años, de la cuota mínima por capital fijado en la Tarifa 3.<sup>a</sup> de la Contribución sobre las utilidades y del impuesto del timbre de negociación de las acciones, y

b) Condonación de las cuotas del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes y del timbre del Estado, que devenguen la emisión de las acciones;

6.<sup>a</sup> Revisión de los derechos arancelarios correspondientes a los materiales de construcción, y

7.<sup>a</sup> Que el Estado, para evitar el paro y en caso de que no se produjera la concurrencia en la construcción de edificios para viviendas, proceda a la construcción y reparación de edificios que sean necesarios para los servicios públicos.

AGUSTÍN VIÑUALES.

Ponente.

## TEMAS II Y VI

TEMA II. — Acción de los organismos locales (exención de arbitrios, función de los organismos locales en la edificación, ensanche de las poblaciones, extrarradio de Madrid, etc.).

TEMA VI. — Las comunicaciones urbanas.

Conclusiones definitivas aprobadas por el Ayuntamiento de Madrid, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de mayo de 1923, respecto de los temas segundo y sexto, contenidos en el Cuestionario inserto en la Real orden del Ministerio del Trabajo de 27 de marzo de 1923, como base de información para la Conferencia Nacional de la Edificación, que se ha de celebrar durante los días del 28 de mayo al 4 de junio de 1923.

### TEMA SEGUNDO

I. **Exención de arbitrios.**—Corresponde a los Ayuntamientos eliminar las trabas de índole fiscal que puedan entorpecer toda clase de edificación, encarecer el alquiler y dificultar la creación de viviendas higiénicas y económicas por los siguientes medios:

1.ª Exención de los arbitrios que gravan la construcción, entendiéndose que la masa de exenciones constituirá una ayuda económica a la persona o Sociedad propietaria de la edificación, nunca al ejecutante de las obras o contratista.

Para tener derecho a la exención será condición precisa que las obras se comiencen dentro del plazo de dos meses siguientes a partir de la fecha de la solicitud de la licencia y que se concluyan en el término que para cada caso concreto se fije por la Corporación municipal, salvo casos de fuerza mayor.

La exención de arbitrios mencionada sólo se concederá a las construcciones que se comiencen dentro del año siguiente a la fecha en que se produzcan los efectos de la disposición legal que apruebe esta conclusión.

2.ª Ejecución preferente con sus fondos y dentro de los pla-

nos aprobados de las obras de apertura y urbanización de aquellas vías a que tengan fachada las edificaciones para viviendas que se proyecten por particulares o Compañías, siempre que los proyectos envuelvan la edificación inmediata de un área no inferior a 5.000 metros cuadrados, y que se proyecten en la zona del Interior o Ensanche.

3.<sup>a</sup> Abono de prima o subvención a las Compañías o personas que emprendan, sin el carácter de contratistas, edificaciones de casas colectivas de alquiler dando mayor ayuda por las casas de rentas más moderadas.

Se auxiliará a la persona, Compañía o Sociedad propietaria de edificios que se destinen a viviendas de clases modestas, por medio de subvenciones, préstamos o garantías de interés de los adelantos que puedan obtener, siempre con hipoteca de las mismas fincas. Se incluirán en aquella categoría las casas cuya renta no exceda de 125 pesetas mensuales por habitación familiar, teniendo derecho los Municipios, a cambio del apoyo aludido, a exigir determinadas condiciones higiénicas de superficie a las viviendas que se construyan con arreglo a tipos perfeccionados con patios abiertos y en condiciones especiales que se estipulen, y a regular la privación de este auxilio en la forma que concretamente determine cada Municipio.

II. **Función de los organismos locales.**—Los Ayuntamientos deben ejercer una intervención decisiva en la solución del problema de la vivienda y del trabajo en la forma siguiente:

4.<sup>a</sup> Por acción directa mediante la construcción de edificios de uso público, Alcaldías, Casas de Socorro, Juzgados, Escuelas, etcétera.

5.<sup>a</sup> Por la creación de nuevas barriadas de viviendas. La inversión de fondos en los sitios que tengan pocas edificaciones o no tengan ninguna, es lo más barato y eficaz para resolver el problema. La urbanización en zonas suburbanas consigue el descongestionamiento de la ciudad, y disminuye las dificultades de su reforma interior, que, no obstante su necesidad, son imposibles por su coste en la actualidad.

6.<sup>a</sup> Por el estudio de proyectos de distritos de casas baratas, según la Ley correspondiente. El desarrollo de este estudio comprenderá: elección de sitios, trazados, instalación de servicios, vías de comunicación, transportes rápidos y económicos, conservación de la propiedad del suelo, cesión a censo de parcelas a particulares, Sociedades constructoras o cooperativas, que

edifiquen inmediatamente; reglamentación de los tipos de casas, su altura, emplazamiento dentro de las parcelas, superficies descubiertas, condiciones de higiene y ornato.

7.ª Reglamentar la reforma y mejoramiento de las casas de los suburbios que no reúnan condiciones higiénicas, aplicando, si fuera preciso, las prescripciones de la Ley de Casas baratas, referentes a saneamiento y vivienda.

8.ª Protección y auxilios a las Cooperativas que edifiquen viviendas para sus asociados, a condición de que renuncien a todo beneficio, empleando el que obtengan en mejorar las viviendas y los servicios generales.

9.ª Que los Ayuntamientos interesen del Estado una acción enérgica para la formación de tasas de materiales, dando intervención en las Comisiones que se formen a este fin a los Ayuntamientos y a todas las representaciones técnicas que tengan relación con los materiales de que trata.

Asimismo, los Ayuntamientos solicitarán del Estado la formación de Comisiones mixtas para tratar de obtener de las Agrupaciones obreras la determinación del rendimiento medio de la mano de obra en cada uno de los oficios de la construcción.

Como complemento de las acciones propuestas en las dos conclusiones anteriores, deberá formarse por los Ayuntamientos en cada capital de provincia un cuadro de precios que con carácter oficial se aplique en las obras públicas y sirva de tipo para dirimir discordias en la liquidación de las obras particulares.

10. Con objeto de propulsar la edificación, el Estado concederá a los Ayuntamientos la facultad de otorgar a los particulares que lo soliciten la potestad de expropiar los solares de las localidades en que se sienta la necesidad de resolver el problema de la vivienda y la crisis del trabajo, con arreglo a la valoración fijada por los mismos Ayuntamientos en las zonas en que se encuentren enclavados dichos terrenos.

Este derecho no podrá ser ejercitado hasta pasado un año de la fecha de la promulgación de la Ley que acoja esta base, con objeto de que dentro de él puedan los propietarios del solar, si les conviene, edificar el mismo.

11. Debe solicitarse del Estado la redacción de unas Ordenanzas generales que contengan las bases principales referentes a higiene, saneamiento y edificación, las cuales servirán de base a los Ayuntamientos para redactar las particulares adaptadas a las características y condiciones especiales de cada localidad.

### **III. Ensanche de poblaciones y Extrarradio de Madrid. —**

Los Ayuntamientos tienen el deber de procurar el desenvolvimiento económico y las condiciones de salubridad de las viviendas e industrias, con arreglo a los procedimientos siguientes:

12. Previendo el Ensanche y extensión de las grandes poblaciones hasta los límites necesarios para conseguirlo de una manera eficaz y económica, aunque para ello traspasen su término municipal.

Asegurando el desenvolvimiento normal y económico de las viviendas, industrias, etc., y estabilizar su uso y conservación, sin intromisiones que los perturben y alteren, haciendo el trazado y división del suelo por grandes áreas y reglamentando su empleo con Ordenanzas particulares correspondientes a cada uno de los servicios que se acuerden.

13. Los Ayuntamientos de las grandes poblaciones deberán redactar, antes de la celebración del próximo Congreso de la Edificación, sus planes de extensión y urbanización, procurando la rápida aprobación de los mismos. Con este objeto, los Ayuntamientos deberán solicitar del Gobierno la inmediata presentación en Cortes de una Ley de Extensión y urbanización de grandes poblaciones, que eviten las trabas y dilaciones a que dan motivo las vigentes Leyes de Ensanche, Expropiación forzosa y Reforma interior de las poblaciones.

14. Se recabarán del Estado las medidas legislativas necesarias y de carácter urgente para evitar el encarecimiento abusivo del suelo.

15. Se dará gran importancia a los medios de comunicación rápidos y económicos que deberán preceder siempre a la concesión de toda barriada que se inicie en el exterior, señalándose previamente las principales arterias del tráfico y las necesarias para regular la circulación.

### **TEMA SEXTO**

1.º El Gobierno de S. M. deberá, en el plazo más breve posible, presentar a las Cortes un proyecto de Ley de Ferrocarriles de interés local, que regule las concesiones relativas a ferrocarriles urbanos y tranvías, dando a los Ayuntamientos las facultades que hoy día tiene el Estado en materia de ferrocarriles.

Que respecto a las concesiones de ferrocarriles urbanos o tranvías otorgadas hasta la promulgación de la nueva Ley, se

reclame del Estado que sean transferidas a los Ayuntamientos las acciones y derechos que, en punto a inspección de las explotaciones y reversión de líneas, le confieren las Leyes vigentes, a fin de conseguir que los medios de locomoción urbanos estén plenamente en poder de los Municipios.

2.º Que tanto el Estado como los Municipios, en la forma que estimen más conveniente, auxilien de un modo directo a las Empresas o particulares que establezcan medios de transportes urbanos, previo el reconocimiento de la necesidad y utilidad para las poblaciones.

3.º Solicitar del Estado que el tipo de pavimentación de travesías sea igual al que posee la población en las vías inmediatas, y al ser posible, que modifique y mejore, en el plazo más breve posible y dentro de sus medios económicos, el estado actual de las carreteras, teniendo en cuenta para sus sistemas y anchos el cambio tan radical que se ha operado en los medios de comunicación en España.

4.º De acuerdo con las conclusiones aprobadas en el IV Congreso Internacional de Carreteras celebrado en Sevilla, se solicitará se determine por los Poderes públicos que la dirección y marcha de los vehículos, tanto en las poblaciones como en las carreteras, sea uniforme para toda España.

5.º Que los Ayuntamientos, en el plazo más breve posible, hagan una clasificación de vías, según sus pendientes, anchos e intensidad de su tráfico para regular el tránsito, teniendo cuidado de reservar o señalar las vías que se consideren necesarias para la penetración dentro de la capital.

6.º Que se establezcan medios de comunicación y de transporte entre las cabezas y puntos de arranque de las vías de penetración.

7.º Siempre que sea posible se suprimirán los pasos a nivel en las poblaciones.

8.º Se obligará a las Compañías de transportes a que tengan efectividad los turnos de preferencia y tarifas reducidas para los materiales de construcción.

9.º Se solicitará del Gobierno, y en su caso de las Compañías concesionarias de servicios telegráficos, telefónicos y postales, el establecimiento de fáciles y económicas comunicaciones que faciliten la vida dentro de las zonas de extensión de las respectivas poblaciones.

10. Que se autorice a los Ayuntamientos para que, en el mo-

mento en que la vida de la población lo exija, pueda llegar a la municipalización de los medios de transporte por metropolitanos y tranvías.

11. Los Municipios y el Estado, en las vías públicas que respectivamente les correspondan, establecerán la debida separación entre el tránsito rodado de vehículos pesados y el de vehículos ligeros, cuando las necesidades de la circulación exijan esa separación.

## TEMA III

### Modificaciones que pueden introducirse en la legislación de casas baratas.

Todo lo que hace referencia al problema de la vivienda ofrece tan íntimas conexiones entre sí, que al tratar de la modificación y ampliación de la Ley vigente de Casas baratas, habría que comprender materias propias de otros de los temas que han de someterse a la deliberación de la Conferencia Nacional de la Edificación; pero en la necesidad de que la presente ponencia se ajuste a los términos en que aparece enunciada, se prescinde de tratar en ella asuntos que seguramente serán estudiados en las otras ponencias.

El presente trabajo comprende dos partes.

La primera, que se refiere propia y exclusivamente a la reforma de algunos puntos esenciales de la legislación vigente y que las enseñanzas de la práctica aconsejan su modificación inmediata.

No se trata de nada que pueda afectar a reformas de carácter reglamentario, por no considerarse este aspecto como adecuado para someterlo a las deliberaciones de la Conferencia.

La segunda parte se refiere a lo que podríamos llamar ampliación de la Ley de Casas baratas, extendiendo el radio de acción de la misma, no sólo en lo que afecta a los deberes y facultades de los Ayuntamientos, procurando dotarlos de los elementos que se estimen necesarios para realizar la función que concretamente se les encomienda, sino que también para que se comprendan dentro de la legislación protectora personas que, disfrutando de máximo de ingresos superior a los fijados para los actuales beneficiarios de casa barata, merezcan una ayuda para realizar la edificación de sus viviendas, sin que ello represente una carga abrumadora para el contribuyente.

## PRIMERA PROPUESTA

El art. 10 de la Ley de Casas baratas dice lo siguiente:

«La casa barata que haya llegado a ser patrimonio de quien la habite, en el concepto definido en el art. 3.º, no podrá ser embargada, salvo cuando se trate de hacer efectivos los plazos no satisfechos por la compra del inmueble o los derechos reservados al Estado, la Provincia o Municipio, a los efectos de la presente Ley. Tampoco podrá ser transmitida, a título distinto del de herencia o del de donación, al heredero a quien corresponda el derecho de sucesión, según las reglas y con las condiciones que se establecen en el art. 66 de esta Ley.»

Este precepto, aunque orientado en el laudable deseo de constituir un patrimonio familiar que no sea enajenable, es causa de que buen número de personas modestas se retraigan de acudir a disfrutar de los beneficios de la Ley.

En efecto, la constitución del bien de familia, acto voluntario en las legislaciones extranjeras vigentes en la materia, parece que tiene una aplicación y una utilidad inmediata en relación con las fincas de carácter rústico, que, de dividirse, haría antieconómico el cultivo, y que produce elementos necesarios para el sostenimiento de una familia, como consecuencia de lo cual adscribe a sus miembros hacia la tierra familiar, estimulándoles a vivir en ella o cerca de ella. No ocurre lo mismo con las fincas urbanas, que, adquiridas al amparo de la Ley, constituyen un depósito de los ahorros y de los esfuerzos de una familia que, al vivir del producto de su trabajo, no podrán asegurar su constante residencia en el lugar donde fué construída, porque es posible que, ya por las condiciones en que el trabajo se desenvuelve, o por el traslado de la industria en que se hallen ocupados, o por las variaciones del mercado, tengan que orientarse hacia otras comarcas para conseguir en ellas el empleo o la ocupación base de su existencia.

Además, las variaciones que la familia puede experimentar en su composición, bien por defunciones, nacimientos, matrimonio y apartamiento de los hijos, tal vez sea causa de que una casa que, al ser adquirida, reunía las condiciones para albergue de la familia, las pierda en lo sucesivo, y este principio de inalienabilidad que figura en la Ley impide la enajenación de un

inmueble que puede resultar ya inadaptado a las condiciones de sus moradores.

El ser la casa barata inembargable como patrimonio familiar impide el que se utilice, en un momento dado, el producto de los ahorros que podría servir para el establecimiento de los hijos, para la solución de algún problema grave familiar, ser considerado como fianza para ocupar un cargo, y, en algunos casos, destinarse a atender a necesidades urgentes e imprescindibles, como son las que afectan al cuidado de las enfermedades.

Relacionado con este precepto de la Ley, encontramos otro contenido en el art. 59, que regula la herencia en las casas baratas, y en virtud de cuyas disposiciones no puede heredar aquel que al percibir la herencia no reúna las condiciones legales de beneficiario de casa barata, es decir, que tenga unos ingresos superiores a los fijados para la población de que se trate, con lo que resulta que, o se contraería el deseo natural de todo padre de que sus hijos mejoren de posición, o que si, por el contrario, a fuerza de estudio y de trabajo, obtienen ventajas económicas, no pueden ser considerados como herederos, y hasta darse el caso de que la vivienda producto del trabajo y del esfuerzo de toda una vida vaya a parar a un inválido del trabajo, lo que es meritorio en cuanto a su destino, pero que significa desposeimiento de los herederos, que ya no podrán seguir viviendo en el albergue familiar.

Se comprende que todas estas consideraciones retraigan a muchas personas de realizar el esfuerzo que, aun con el amparo de la Ley, es necesario efectuar para llegar a ser propietario de una casa barata.

Claro es que si se modificase el art. 10 de la Ley en el sentido de suprimir el principio de inembargabilidad, que tanto dificulta los préstamos que realizan las entidades y particulares para la construcción de casas baratas, y el de inalienabilidad, sería necesario sustituirlos por otros que limitaran el precio máximo que podría exigirse para la reventa de las casas, al objeto de que la protección de la Ley no sirviera tan sólo para realizar un negocio y que determinasen que la casa habrá de destinarse a domicilio de personas que, por su posición económica, puedan ser beneficiarios de casa barata, porque en otra forma todos los sacrificios del Estado se emplearían en ayudar a personas colocadas fuera del margen que la Ley concede para otorgar sus auxilios.

Hay que observar que, examinando los antecedentes parlamentarios relativos a la discusión de esta disposición de la Ley, se observa la discrepancia que sobre este precepto se manifestó entre ambas Cámaras, aceptando la Comisión mixta, en definitiva, la redacción que fijaba en el dictamen aprobado por el Congreso de los Diputados.

### *Conclusión primera.*

a) Se propone la reforma del art. 10 de la Ley de 1.º de diciembre de 1921, en el sentido de que la constitución del patrimonio familiar no sea obligatoria, y sólo se admita como potestativa, a petición del interesado, en determinados casos, y de que en dicho artículo se contengan las normas para la reventa de las casas baratas, fijando el precio máximo que podrá percibirse por las mismas y las personas a favor de las cuales se habrá de realizar la enajenación de la finca.

Igualmente se hará constar en dicho artículo un precepto disponiendo que, cuando la casa haya sido construida por una Sociedad cooperativa, podrá ésta, en el caso de reventa del inmueble, readquirirla preferentemente por el precio que se hubiera fijado al mismo en el contrato de venta al socio que primeramente la adquirió;

b) Se propone la reforma del art. 59 de la misma Ley, en el sentido de que puedan ser herederos los forzosos, aunque no reúnan el carácter de beneficiarios, y determinando que, en caso de que no existieran herederos por testamento o abintestato, se adjudicará la casa a un inválido del trabajo.

## SEGUNDA PROPUESTA

El art. 33 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 concede, como uno de los auxilios que puede facilitar el Estado para la construcción de casas baratas, el beneficio de la subvención directa, que no excederá, en ningún caso, del 25 por 100 del capital invertido en solares y construcciones.

Para el beneficio de subvención directa se concede la cantidad de 500.000 pesetas anuales, más el sobrante que pudiera existir de otras 500.000 pesetas dedicadas al abono de intereses de préstamos, cuando éstas no se inviertan totalmente.

El beneficio de subvención directa se concede a los particulares y Sociedades a prorrata del capital invertido, y como la cantidad a que hemos hecho referencia es fija y determinada, y el capital que los constructores acrediten haber invertido, a los efectos de cada concurso, es variable, resulta, y así se observa examinando las disposiciones resolutorias de los concursos hasta ahora convocados, que un año puede percibir una Sociedad un 5 por 100 y otro un 25 por 100, es decir, que se trata de una ayuda aleatoria que puede variar cada año, y que depende de la suerte el que la subvención sea más o menos crecida.

Esto hace que, con respecto a la subvención directa, no se pueda hacer ningún cálculo fijo que sirva de base al estudio de un proyecto de edificación, lo que puede producir en muchos casos, cuando se ha tenido la esperanza de conseguir el máximo de la subvención y no se obtiene, una perturbación económica para las Sociedades y particulares constructoras.

No se debe de olvidar que, dado el estímulo que otorga la vigente Ley, el número de construcciones ha de aumentar, y que como, en virtud de las disposiciones contenidas en el art. 34 de la Ley de Casas baratas y en el 33 de los Presupuestos para 1922-23 de 25 de julio de 1922, las Sociedades cooperativas podrán acudir a dos formas de auxilio del Estado, es decir, a préstamos y a subvención directa, el capital que acuda a los concursos para el reparto de esta última forma de protección ha de ser cada día mayor, y más reducido, por consiguiente, el tanto por ciento que podrá percibirse como subvención directa.

Si la Ley pretende conceder esta clase de protección, es preciso, primero, que tenga alguna importancia, y segundo, que sea lo más fija y determinada posible, para que sirva de base a los cálculos y estudios del precio a que habrá de resultar en definitiva la vivienda, y, como consecuencia, para que se pueda determinar con precisión el precio de venta o alquiler en forma que asegure que este auxilio del Estado ha de ser disfrutado directamente por el beneficiario. Teniendo en cuenta las consideraciones antes expuestas, convendría sustituir el actual beneficio de subvención directa por una prima fija para la construcción de casas baratas, en relación con el capital invertido, si se quiere que esta clase de ayuda sea cierta y eficaz, y no se sientan defraudados los que con el señuelo de una protección aleatoria se dediquen a la adquisición de casas baratas.

### *Conclusión segunda.*

Se propone la reforma del art. 33 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 en el sentido de que se suprima el beneficio de subvención directa y se sustituya por una prima fija a la construcción de casas baratas, que se concedería anualmente en relación con el capital invertido en las casas edificadas y en la adquisición de los terrenos donde se haya realizado la construcción.

### TERCERA PROPUESTA

La disposición primera transitoria de la Ley autoriza a las Sociedades que hubieran establecido en sus Estatutos un límite para las utilidades inferior al 6 por 100 a que puedan elevarlo hasta ese tipo. Lo que significa que nunca podrá exceder del 6 por 100 la utilidad que pueda reportar el capital social, y así se ha expresado en los preceptos reglamentarios.

La inmensa mayoría de las personas que pretenden ser beneficiarios, en propiedad, de una casa barata, carecen de los elementos económicos necesarios para completar, en el momento de la construcción, el capital necesario para la misma, y que hay que añadir al que el Estado pueda conceder en concepto de préstamo, que, como sabemos, no podrá exceder nunca del 55 por 100 del valor de los terrenos y del 70 por 100 del coste de la edificación. Eso representa un obstáculo casi insuperable la mayor parte de las veces, y por eso, aunque la Ley ha pretendido favorecer en todo lo posible a las Sociedades cooperativas y benéficas, la carencia de ese capital marginal hace que sus esfuerzos se esterilicen, y que sientan un gran escepticismo respecto a la aplicación de la Ley.

Para que las construcciones puedan realizarse debidamente serían necesarios los siguientes elementos:

Un Banco o capitalista que ayude financieramente a la obra;

Una organización técnica, ya particular o social, que cuente con elementos propios para edificar lo más rápidamente posible y al menor coste;

La ayuda o protección del Estado, y, finalmente,

El particular o Sociedad cooperativa o benéfica que desee adquirir la casa.

La forma práctica de que una persona de humilde condición económica pueda llegar a ser propietaria de una casa barata, consiste en que se la edifiquen y ella realice el pago a plazos, mediante un tanto mensual, aunque éste sea superior al alquiler que actualmente satisfaga, ya que su esfuerzo se ha de ver recompensado con la perspectiva de llegar a ser propietaria del inmueble.

Para que esto pueda efectuarse es necesaria la existencia de Sociedades poderosas que cuenten con capital y con elementos organizados para la construcción, y es difícil que se creen estas empresas con la limitación que la Ley impone a sus utilidades, reduciéndolas al 6 por 100, ya que no es fácil que los capitales acudan con el riesgo de que, si la empresa va mal, puedan perderse, y con la cortapisa de que, si les va bien, no puedan obtener más del 6 por 100 de utilidad, y ha de resultar más cómodo y seguro al invertir su dinero en fondos públicos, en cédulas hipotecarias, etc., etc., que, aunque produzcan un interés más bajo del 6 por 100, se aproxima a él y ofrece una colocación segura, que además permite la movilización del capital en cualquier momento.

Se hace, pues, preciso, para buscar resultados prácticos, la modificación del artículo citado de la Ley. Ahora bien, en forma y condiciones en que se limite la ganancia, pero no en relación con el capital total de la Sociedad constructora, sino en relación con el precio de cada casa, y procurando siempre que los auxilios que el Estado concede sean de una manera directa y efectiva disfrutados por los beneficiarios de casas baratas.

El presupuesto de toda construcción puede interesarse por los siguientes elementos:

- a) Valor del terreno;
- b) Coste de la mano de obra;
- c) Coste de los materiales;
- d) Dirección facultativa;
- e) Interés del dinero empleado en el terreno y en la construcción mientras ésta se realice;
- f) Ganancia del contratista.

Esto último es lo que hay que fijar y determinar, buscando una relación o proporción con la ganancia que se admite y consiente para las diversas obras que el Estado realiza.

Si en el precio normal fijado para la casa, por su buena organización, por emplearse procedimientos especiales de construc-

ción, por adquisición en grandes cantidades del material, etcétera. etc., le queda además al constructor alguna ganancia mayor, no importa, siempre que el beneficiario no pague más de lo que deba pagar, y que goce de todos los auxilios que la Ley concede.

Para facilitar la edificación y el desenvolvimiento de las Sociedades, sería conveniente dar cierta preferencia a las lucrativas que realizasen construcciones para las cooperativas y benéficas, facilitando el consorcio de ambas Sociedades para obtener todos los auxilios de la Ley, siempre que las ventajas que reporte sean disfrutadas únicamente por los beneficiarios, limitándose las Sociedades lucrativas al margen de ganancias a que antes se ha hecho referencia.

### *Conclusión tercera.*

Se propone la reforma del art. 1.º adicional de la Ley en el sentido de que las utilidades que hayan de obtener las Sociedades constructoras se aprecien solamente en relación con cada una de las casas que construyan, determinándose cuáles han de ser aquéllas en cada caso, y sin que se limiten las utilidades que hayan de repartir entre sus accionistas.

Se concederán facultades de preferencia para la obtención de auxilios a las Sociedades lucrativas que construyan en combinación con las cooperativas y benéficas, siempre que los auxilios que se obtengan al amparo de la Ley, en virtud de este consorcio, se disfruten únicamente por los beneficiarios de casa barata, limitándose las Sociedades lucrativas a obtener las ganancias a que hace referencia el párrafo anterior.

## CUARTA PROPUESTA

La construcción de casas baratas, aunque requiera la ordenación, protección y vigilancia del Estado, es un problema fundamentalmente municipal.

Entendiéndolo así, el art. 37 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 obliga a los Ayuntamientos de aquellas poblaciones donde se sienta la necesidad de construir casas baratas a redactar, en el término de un año, contado desde la publicación del Reglamento para la aplicación de dicha Ley, un proyecto suficiente a llenar aquella necesidad.

Como consecuencia de la aprobación de este proyecto, se hará la declaración de utilidad pública y la de necesidad de la expropiación forzosa y de la ocupación de los solares o fincas en que hayan de realizarse las obras, para lo cual se contienen en el capítulo III de la Ley disposiciones especiales relativas a la expropiación forzosa.

Se comprenden las dificultades de todos órdenes con que habrán de tropezar los Ayuntamientos para cumplir esta obligación: unas, de carácter técnico, y otras, de carácter económico. Para vencerlas es necesario que cuenten con las debidas facultades, y especialmente con los elementos económicos que les permitan realizar la misión encomendada.

Aunque los Ayuntamientos estén facultados para realizar directamente la construcción de las casas baratas, no parece que este debe ser su principal objetivo, por un buen número de razones que la brevedad de este trabajo no permite exponer, y que su esfera de acción más eficaz habrá de consistir en la ordenación de los esfuerzos sociales, determinando los emplazamientos donde deben radicar las distintas clases de actividades urbanas, es decir, determinando las razones donde han de estar enclavadas las viviendas, las industrias, los espacios libres, etcétera, etc., condicionando así los sucesivos desenvolvimientos de la ciudad, para que se desarrollen en forma armónica y con arreglo a los principios científicos del planeamiento de poblaciones.

Como consecuencia de lo antes expuesto, y fijadas las respectivas zonas, al Ayuntamiento debe corresponder en primer término la facultad de expropiar al precio debido aquellos terrenos susceptibles para la edificación de viviendas baratas y económicas, efectuar su urbanización, y, o bien realizar la transmisión de los mismos a los futuros beneficiarios, o bien—lo que sería más científico—cederlos a censo o en arrendamiento a largo plazo, para evitar una valoración excesiva del suelo, y procurando que, de efectuarse ésta, redunde en beneficio de la municipalidad.

Esta función que acabamos de enunciar es la más propia y característica de los Municipios, pero para ello necesita medios económicos, que podrían ser concedidos en forma de préstamos proporcionales a la cantidad con que cuente el Municipio para estas atenciones y a un interés que no resulte oneroso para el Estado, es decir, que compense el que haya de satisfacer a los

tenedores de la deuda que sea necesario emitir para esta atención.

De esta forma, al Estado, en definitiva, no le costaría dinero la creación de esta riqueza, y al Ayuntamiento, no sólo no le sería onerosa su intervención, sino que, aparte de los beneficios que proporcionaba, obtendría, una vez realizada la amortización del empréstito, algunas utilidades.

Los Ayuntamientos de las grandes poblaciones, que son los más obligados a realizar el plan de construcción, suelen contar, en su casi totalidad, con un término municipal que no se halla en relación con el desarrollo urbano, y como es casi seguro que los terrenos más próximos a las edificaciones no han de reunir condiciones especialmente económicas para que se dedique en los nuevos trazados a habitaciones económicas, y hay que evitar la ciudad monstruo de crecimiento indefinido, buscando soluciones de continuidad entre los grupos de edificaciones para que estén rodeados de una zona libre, bien agrícola, bien destinada a parques, si el plan ha de realizarse, debe llevarse a cabo en los terrenos de términos municipales colindantes, y sería, por tanto, conveniente que se dictaran disposiciones facultando a los Ayuntamientos de las grandes poblaciones a efectuar sus planes de ensanche en los Municipios limítrofes, claro es que dejando siempre a salvo los intereses de aquellos en que el desarrollo urbano haya de verificarse, y procurando, cuando sea posible, una labor de conjunto en tan importante materia.

Otro de los grandes sectores que contiene la Ley de Casas baratas, y que reviste excepcional importancia, es el que hace referencia al saneamiento de habitaciones insalubres. También, en virtud de estos preceptos, se imponen obligaciones a los Ayuntamientos, pero como no se les concede ningún medio especial para ello, no hay noticia de que hasta la fecha haya tenido aplicación todo lo referente a esta materia, que ya figuraba en la Ley de 1911.

Para resolver esta dificultad se podría, en forma análoga a lo que se propone para la urbanización de los terrenos, conceder a los Ayuntamientos préstamos en proporción a las cantidades que ellos obtuvieran para estas atenciones y con interés remunerador para el Estado, al objeto de que los invirtieran en el saneamiento y transformación de las casas insalubres para evitar el triste espectáculo que se ofrece, especialmente en las grandes poblaciones, de que muchos millares de personas ha-

biten en condiciones impropias al decoro y a la dignidad humanas.

*Conclusión cuarta.*

Se propone:

a) Que para la redacción de los proyectos a que se refiere el art. 37 de la Ley de 10 de diciembre de 1921, para realizar las obligaciones del capítulo VI de la misma y para la adquisición y urbanización de terrenos que se destinen al cumplimiento de estos planes, se conceda por el Estado a los Ayuntamientos préstamos con garantía hipotecaria, hasta el duplo de la cantidad que ellos obtengan para invertir en estas atenciones, debiendo el interés que devengue ser suficiente para que remunere al Estado de lo que ha de pagar a los tenedores de la deuda que se emita a este objeto, y en forma que pueda ser debidamente amortizada en la época y plazo que se fije en cada caso;

b) Que se obligue a los Ayuntamientos de las grandes poblaciones a realizar, en un plazo que se fije, un plan de extensión de población que debe estar distribuido en zonas correspondientes a los distintos usos y proporción de la ciudad, y para que no permitan más que en casos especiales y justificados la construcción de viviendas baratas y económicas fuera de los emplazamientos fijados en dicho plan;

c) Que se autorice a los Municipios de las grandes urbes para que estos planes puedan realizarse fuera de su término municipal, sin que esto origine perjuicio a los Municipios colindantes, y procurando, cuando sea posible, que el plan se efectúe conjuntamente con dichos Municipios;

d) Que se autorice a los Ayuntamientos, según la forma en que en cada caso se apruebe el plan presentado, a enajenar, arrendar hasta por noventa y nueve años de plazo, o ceder a censo los terrenos expropiados, para que en ellos se realice la construcción de casas baratas y económicas.

QUINTA PROPUESTA

La Ley de Casas baratas concede grandes auxilios y ventajas, pero a condición de que estos beneficios sólo puedan ser disfrutados por aquellas personas de condición modesta, que es a las

que más justificadamente se puede proteger y amparar; por eso se limita el máximo de ingresos de los beneficiarios, para que sólo ellos puedan gozar las ventajas concedidas. Sin embargo, existen personas que, aun teniendo unos ingresos superiores a los fijados actualmente, procedentes de trabajo, sueldo o pensión, sufren igualmente los daños que el problema de la vivienda plantea, y son también merecedores de una protección del Estado, siquiera ésta deba ser condicionada y reducida a sus debidos términos, no sólo por necesitar menos ayuda los que cuentan con mayores ingresos, sino por la injusticia que resultaría de exigir un sacrificio cuantioso al contribuyente para la ayuda y protección de personas que cuenten con mayores bienes económicos.

Se ha establecido por la Ley de 1921 lo que podríamos llamar el primer paso, la primera etapa en la protección para la construcción de viviendas, ayudando al más necesitado; pero no puede el Estado permanecer indiferente ante las necesidades de este otro grupo de ciudadanos, a los que debe facilitárseles, en lo que sea posible, y sin graves daños y desembolsos para el Erario público, la resolución del problema de su vivienda.

Esto podría efectuarse por medio de una ampliación de la Ley vigente, para que pudieran acogerse a sus beneficios personas que contaran con ingresos, como producto del trabajo, superiores a los de los actuales beneficiarios, y hasta un límite máximo que con los debidos estudios e informaciones pudiera determinarse.

La concesión de los auxilios podría tener una gradación distinta, una tonalidad diferente a la contenida en la Ley actual, es decir, que podrían otorgarse las exenciones tributarias por un plazo más reducido que el que la Ley actual concede, facilitarles préstamos hipotecarios en un tanto por ciento más inferior en relación con las construcciones, y a un interés que no fuera oneroso para el Estado, es decir, que le remunerara de lo que tiene que pagar como precio por el dinero adquirido y conceder primas más reducidas a la edificación.

Fundamentalmente, lo que necesitaría esta nueva clase de beneficiarios de casas que podrían denominarse económicas es el auxilio del crédito, tan difícil de conseguir por los que no poseen bienes o rentas y sólo viven de su trabajo, y la misión del Estado sería la de encauzar el ahorro nacional para emplearlo, con el interés debido, en ayudar a esta clase de construcciones,

y si bien en todo ello el Estado habrá de realizar algún sacrificio, se vería perfectamente recompensado con las inmensas ventajas que se alcanzarían en todos los órdenes y creando un riqueza nacional que, sujeta en su tiempo a la debida tributación, aumentaría los ingresos y recursos del Tesoro.

Todos los gastos que en relación a la vivienda se realicen, si se hacen en debida forma, serán reproductivos y aumentarán el patrimonio nacional.

#### *Conclusión quinta.*

Se propone una ampliación de los preceptos de la Ley de 10 de diciembre de 1921 para que gocen de beneficios determinados, especialmente de exención de impuestos y de los del crédito, procurando que todo ello origine los menores gastos posibles al Estado, las personas que obtengan como producto de su trabajo unos ingresos superiores a los de los actuales beneficiarios de casa barata, y hasta el límite que se fije, para la construcción de viviendas que podrían denominarse económicas, y ajustándose sustancialmente esta concesión a los preceptos de la Ley de 10 de diciembre de 1921, en lo que sea aplicable y fijando la gradación de la forma en que la protección y auxilio deba de otorgarse.

Tal es la ponencia que el que suscribe tiene el honor de someter a la Comisión organizadora de la Conferencia Nacional de la Edificación.

En ella se contienen sólo las grandes líneas generales de lo que podría ser una modificación y ampliación de la vigente Ley de Casas baratas, y si la conclusión propuesta mereciera la aprobación, en primer término, de esa Comisión, y más tarde de la Conferencia, el Instituto podría redactar con todo detalle el desarrollo, cumplimiento y organización de las propuestas que en dichas conclusiones se contienen.

## CONCLUSIONES

#### *Conclusión primera.*

a) Se propone la reforma del art. 10 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 en el sentido de que la constitución del patrimonio familiar no sea obligatoria, y sólo se admita como potes-

tativa, a petición del interesado, en determinados casos, y de que en dicho artículo se contengan las normas para la reventa de las casas baratas, fijando el precio máximo que podrá percibirse por las mismas y las personas a favor de las cuales se habrá de realizar la enajenación de la finca.

Igualmente se hará constar en dicho artículo un precepto disponiendo que, cuando la casa haya sido construída por una Sociedad cooperativa, podrá ésta, en el caso de reventa del inmueble, readquirirla preferentemente por el precio que se hubiera fijado al mismo en el contrato de venta al socio que primeramente adquirió;

b) Se propone la reforma del art. 59 de la misma Ley en el sentido de que puedan ser herederos los forzosos, aunque no reúnan el carácter de beneficiarios, y determinando que, en caso de que no existieran herederos por testamento o abintestato, se adjudicará la casa a un inválido del trabajo.

#### *Conclusión segunda.*

Se propone la reforma del art. 33 de la Ley de 10 de diciembre de 1921, en el sentido de que se suprima el beneficio de subvención directa y se sustituya por una prima fija a la construcción de casas baratas, que se concedería anualmente en relación con el capital invertido en las casas edificadas y en la adquisición de los terrenos donde se haya realizado la construcción.

#### *Conclusión tercera.*

Se propone la reforma del art. 1.º adicional de la Ley, en el sentido de que las utilidades que hayan de obtener las Sociedades constructoras se aprecien solamente en relación con cada una de las casas que construyan, determinándose cuáles han de ser aquéllos en cada caso y sin que se limiten las utilidades que hayan de repartir entre sus accionistas.

Se concederán facultades de preferencia para la obtención de auxilios a las Sociedades lucrativas que construyan en combinación con las cooperativas y benéficas, siempre que los auxilios que se obtengan al amparo de la Ley, en virtud de este consorcio, se disfruten únicamente por los beneficiarios de casa barata, limitándose las Sociedades lucrativas a obtener las ganancias a que hace referencia el párrafo anterior.

*Conclusión cuarta.*

Se propone:

a) Que para la redacción de los proyectos a que se refiere el artículo 37 de la Ley de 10 de diciembre de 1921, para realizar las obligaciones del capítulo VI de la misma y para la adquisición y urbanización de terrenos que se destinen al cumplimiento de estos planes, se conceda por el Estado a los Ayuntamientos préstamos con garantía hipotecaria, hasta el duplo de la cantidad que ellos obtengan para invertir en estas atenciones, debiendo el interés que devenguen ser suficiente para que remuneren al Estado de lo que ha de pagar a los tenedores de la Deuda que se emita a este objeto, y en forma que pueda ser debidamente amortizada en la época y plazo que se fijé en cada caso;

b) Que se obligue a los Ayuntamientos de las grandes poblaciones a realizar, en un plazo que se fije, un plan de extensión de población que debe estar distribuido en zonas correspondientes a los distintos usos y proporción de la ciudad, y para que no permitan más que en casos especiales y justificados la construcción de viviendas baratas y económicas fuera de los emplazamientos fijados en dicho plan;

c) Que se autorice a los Municipios de las grandes urbes para que estos planes puedan realizarse fuera de su término municipal, sin que esto origine perjuicio a los Municipios colindantes, y procurando, cuando sea posible, que el plan se efectúe conjuntamente con dichos Municipios;

d) Que se autorice a los Ayuntamientos, según la forma en que en cada caso se apruebe el plan presentado, a enajenar, arrendar, hasta por noventa y nueve años de plazo, o ceder a censo los terrenos expropiados para que en ellos se realice la construcción de casas baratas y económicas.

*Conclusión quinta.*

Se propone una ampliación de los preceptos de la Ley de 10 de diciembre de 1921 para que gocen de beneficios determinados, especialmente de exención de impuestos y de los del crédito, procurando que todo ello origine los menores gastos posibles al Estado, las personas que obtengan como producto de su

trabajo unos ingresos superiores a los de los actuales beneficiarios de casa barata y hasta el límite que se fije, para la construcción de viviendas que podrían denominarse económicas, y ajustándose sustancialmente esta concesión a los preceptos de la Ley de 10 de diciembre de 1921 en lo que sea aplicable, y fijando la gradación de la forma en que la protección y auxilio deba de otorgarse.

## TEMA IV

Colaboración e intervención, en la industria de la edificación, de los Bancos y demás Establecimientos de crédito, así como del capital privado:

a) Banco Hipotecario, Sociedades de crédito inmobiliario, Caja de Ahorros, etc ;

b) Estímulos y garantías que pueden ofrecerse al capital privado.

## PRÓLOGO

Refiérese el tema IV del Cuestionario que ha de ser sometido a la Conferencia Nacional de la Edificación, a la colaboración e intervención en la industria de la edificación de los Bancos y demás establecimientos de crédito, así como del capital privado, debiendo estudiarse la naturaleza de los Bancos hipotecarios, Sociedades de crédito inmobiliario y Cajas de ahorros, y, a la vez, el estímulo y garantías que pueden ofrecer al capital privado.

Es, ciertamente, el antedicho un tema que no es de fácil desarrollo, por tratarse del crédito para la edificación, que se viene desenvolviendo en el mundo a base de capitales privados.

Los Gobiernos han contribuido más o menos intensamente, según las modalidades sociales y crediticias de sus respectivos países, a la organización financiera para la construcción de casas, especialmente para obreros. En Inglaterra, por ejemplo, el Estado ha hecho abonos desde la tercera parte a la mitad de los gastos anuales de determinados empréstitos que los Ayunta-

mientos levantaron para la construcción de casas baratas, y ha hecho también préstamos directos, administrados por las Delegaciones o Comisarias de Obras públicas, los cuales facilitaban a los Municipios, Cooperativas y Sociedades benéficas particulares el problema de la vivienda, para resolver el cual se constituían dichas Sociedades o se movilizaban las organizaciones financieras de los Ayuntamientos.

Entre las formas de auxilio del Estado figura, principalmente, en Inglaterra y otros países, la de subvención directa y la cesión de parte de los impuestos cobrados sobre la propiedad territorial.

Y lo que es función esencial del crédito para la construcción en todas partes es el empréstito, por medio del cual se atiende al problema de la construcción, haciendo intervenir a los capitales privados y al ahorro que, al suscribir títulos de los empréstitos destinados a casas baratas y a viviendas higiénicas, facilitan el numerario preciso para la solución de esos problemas.

Aunque poco desarrollados, tenemos en España los mismos instrumentos de crédito y hemos adoptado las mismas formas que en el Extranjero. La primera Ley de Casas baratas de 1911 establecía la subvención directa, la garantía de interés y las exenciones tributarias, y la nueva Ley de 1921 mantiene los antiguos auxilios, excepción hecha de los intereses de obligaciones hipotecarias, que ahora se satisfacen por el Estado sólo en parte, e inicia nuevas formas de protección, entre las que figura la garantía de renta, a fin de que las personas de más modesta condición tengan camino expedito para el logro de habitar una casa barata e higiénica, y cuyo precio de alquiler sea accesible a su pequeña potencia económica. Precisamente esta nueva modalidad de la garantía de renta es esencialmente financiera, porque el Estado abonará a los que construyan casas baratas para ofrecerlas en arrendamiento una parte del tanto que se fije al capital empleado en la construcción, en las obras de urbanización y en el terreno, y, por consiguiente, el alquiler de la vivienda será satisfecho, en parte, por el Estado, y en otra parte, por el inquilino, habiéndose podido conseguir tales resultados gracias al crédito que el propio Estado facilitó para la construcción.

Por lo que respecta a las facilidades y prerrogativas que la nueva Ley de Casas baratas concede en orden al problema de la

construcción, están las exenciones tributarias, los préstamos del Estado, las subvenciones directas, el abono de parte de los intereses de préstamo y obligaciones y la garantía de renta a los propietarios, es decir, y salvo la expropiación forzosa, que no corresponde al terreno del crédito, la actuación de la Ley de diciembre de 1921 pertenece principalmente a la zona del crédito, zona, en algunos extremos, muy extensa, tales como en la parte relativa a los préstamos del Estado, que podrán llegar a 100 millones de pesetas, según autorización concedida en el art. 20 de dicha Ley, a cuyo efecto se emitirá deuda pública por esa cantidad, que podrán suscribir los titulares del aborro y del capital.

En cuanto a la acción de los capitales privados, está, en primer término, el Banco Hipotecario, que fué creado el año 1872, en que fué instituido por la Ley de 2 de diciembre de dicho año, aprobándose sus Estatutos en 31 de enero del año siguiente y quedando constituido el 15 de abril de 1873. Por decreto de 24 de julio de 1876, se declaró a este Banco único en su clase, concediéndosele el derecho de emitir cédulas hipotecarias, y aprobándose sus Estatutos, con las reformas introducidas, por Real decreto de 12 de octubre de 1875, habiendo prestado, desde su fundación hasta fin de 1922, la cantidad de 865 millones de pesetas. En los apéndices de esta ponencia figuran las cantidades prestadas sobre fincas rústicas y urbanas, y aunque al escribir no tenemos los datos que corresponden a fincas rústicas y a urbanas, puede calcularse en 600 millones la cantidad prestada sobre fincas urbanas. Pero el Banco Hipotecario presta muy poco sobre fincas de pequeño valor, que son las que corresponden al auxilio del Estado, porque lo que éste quiere es favorecer a las clases necesitadas.

La creación y los privilegios de la cédula hipotecaria han sido la solución plenamente satisfactoria que, en orden al crédito, ha tenido el Banco Hipotecario para el desarrollo de su vida y para fomentar, en la parte que le corresponde, la construcción de edificios, y con un capital social de 50 millones, de los que solamente están desembolsados 25, tiene efectuados préstamos, en 31 de diciembre de 1921 (1), por 436 millones de pesetas.

Otras Sociedades inmobiliarias particulares, pero sin la fa-

---

(1) Cuando escribimos no está publicada la Memoria de 1922, y no podemos, por tanto, tomar los datos de este año.

cultad privilegiada de emisión de cédulas, contribuyen también al fomento de la construcción urbana, obteniendo dinero del ahorro, y en estos últimos años, especialmente desde las desfavorables consecuencias de la guerra europea hasta la fecha, se han instituido, bajo distintas titulares, Sociedades de ahorro y construcción (Cooperativas de crédito hipotecario, Fomento de Casas baratas, Fomento de la Propiedad, Cooperativas hipotecarias, Crédito Territorial, Fomento de Construcciones, etcétera, etc.). La mayoría de ellas tiene por base establecer un radio de atracción sobre el ahorro para efectuar con ese dinero hipotecas urbanas.

La acción de estas entidades es todavía escasa en general, y, desde luego, insuficiente para atender con la intensidad que requiere el problema social de la construcción de viviendas.

El Estado español debe, por tanto, vigorizar los instrumentos que tiene a su alcance, dentro de la política que viene siguiendo en estos últimos años, y debe actuar en un sentido más amplio para que se provoque la construcción de locales, albergues, viviendas y, en suma, de edificios en los que pueda distribuirse la población o parte de ella, que tiene insuficiencia de habitación.

La Ley vigente de Casas baratas atiende de manera especial a este problema, pero esta ponencia tiene el encargo de estudiar la parte referente al crédito y a la intervención de los Bancos, del capital y del ahorro, y en este sentido ha hecho el estudio correspondiente. Encuéntrase, en primer término, con que el Estado español, en caso de crisis semejante a la de la construcción, dictó una Ley que está aplicándose. Nos referimos a la de Protección a las industrias de 2 de marzo de 1917, que ofreció tres clases de auxilios: exenciones de impuestos y reducciones y aplazamientos, garantía de interés mínimo al capital invertido y auxilios o préstamos en efectivo otorgados por el Estado para favorecer la creación de industrias nuevas en España y el desarrollo de las ya existentes.

La parte que aquí nos interesa de modo especial es la referente a los préstamos que hoy, en nombre del Estado, y con el 80 por 100 de participación de éste, otorga el Banco de Crédito Industrial, que empezó a funcionar el 1.º de enero de 1921. El sistema adoptado por la Ley es el de asociarse a un órgano perito como es el Banco de Crédito Industrial, y siempre que éste, después de estudiar bancaria y técnicamente el asunto, acuerde el préstamo correspondiente al que contribuye con el 20 por

100, el Ministro de Hacienda aprueba la entrega—o no la aprueba—de bonos para el fomento de la industria nacional. Estos bonos son emitidos por el Tesoro, y están conceptuados como fondos públicos a los efectos de la cotización, admisión en subastas oficiales, etc., etc., y tienen la garantía del Estado, que es la entidad emisora, y así se favorece la creación de industrias y ampliación de otras, según determinadas reglas establecidas en las disposiciones oficiales dictadas con motivo de dicha Ley.

Pues bien: la Ponencia quiere dar a las bases o conclusiones establecidas para el tema IV la mayor garantía de practicidad, dentro de nuestro régimen especial de intervencionismo del Estado y del proceso de nuestro crédito y de las tendencias del ahorro, y ha concebido el establecimiento, dentro del Ministerio de Trabajo, de un Instituto del Bono Hipotecario, a cuyo efecto se crearán por el Estado español bonos hipotecarios de 100, 500 y 5.000 pesetas nominales, con un interés que no se fija, para acomodarlo siempre a las exigencias del mercado monetario, pero cuya determinación hará periódicamente el Gobierno. Este bono, que es síntesis suprema del crédito público, coadyuvará eficazmente, en unión de la Ley de Casas baratas, a la solución, o al menos a la atenuación, del problema presentado en España por la escasez de viviendas, porque en virtud de la institución que se hace, con dicho bono se asociará el Estado a las entidades oficiales, semioficiales y particulares que se constituyan o dediquen a favorecer o a construir directamente la edificación barata, cuya renta anual no exceda de 3.000 pesetas en las grandes poblaciones, debiendo fijarse para las de menos importancia la cantidad máxima de renta por piso o vivienda para merecer el apoyo del Estado en este nuevo aspecto.

Estimúlase la constitución de bonos inmobiliarios municipales (entidades oficiales), los que contribuirán con el 20 por 100, para que el Estado participe en el 80 por 100 con bonos hipotecarios, y destinando ambas sumas a efectuar préstamos con primera hipoteca sobre fincas urbanas que reúnan las condiciones que se determinan en las conclusiones y con las garantías que habrán de adoptarse.

Estimúlase también la creación de Bancos de las Cámaras de Propiedad Urbana (entidades semioficiales), que pueden, con su especial organización y su contacto permanente con los propietarios de fincas urbanas, contribuir al fomento de la edificación, y siempre que aporten el 25 por 100 sobre el valor que en hipo-

teca merezca una casa en construcción. El Estado participará con el 75 por 100 en bonos hipotecarios, o con el 80 en casos especiales, asimilando el caso al de los Bancos municipales. Y estimúlase igualmente a las Sociedades de construcción, urbanizadoras, de crédito territorial urbano, a las Cooperativas de viviendas, a los Bancos inmobiliarios, a las instituciones de crédito de esta naturaleza, etc., etc., a que contribuyan a la solución del problema, siempre que se sujeten a determinados preceptos que ha de implantar el Estado y a la inspección que de su funcionamiento y de sus libros ha de ejercer el Ministerio de Trabajo, en la forma que también habrá de regularse, y en estas condiciones, el Estado contribuirá con el 75 por 100, siempre que estas Sociedades aporten el 25 por 100, interesándose en la hipoteca que ha de facilitar dinero para que, en unión del entregado por los particulares que quieran construir por los mismos Bancos y entidades indicadas correspondientes a su capital o al recogido del ahorro o de las cuotas de sus socios cooperadores, etc., etc., se pueda llegar a la máxima eficiencia del bono hipotecario por el ejercicio de esta parte del crédito.

La relación del Instituto del Bono Hipotecario con las Cajas de Ahorros de los Montes de Piedad, de la Postal de Ahorros y de las establecidas por los Bancos particulares, es difícil de establecer, como no sea dejando al Ministerio de Trabajo la función de examinar técnicamente los proyectos de construcción de casas baratas, para que, una vez aprobados, por estar dentro de las reglas generales establecidas, pueda ofrecerse a las Cajas de Ahorros mencionadas que actúen socialmente a favor del problema, abriendo libretas especiales con interés superior al normal, por lo mismo que su reintegro será a largo plazo, y cuyo capital se destinará a la construcción de viviendas.

El Ministerio de Trabajo utilizará, pues, a las Cajas de Ahorros mencionadas, entre las cuales está la Postal con 900 Oficinas, como intermediarias, para que, con su organización y con sus Agencias y Oficinas, extendidas por España, pueda el público ahorrativo destinar sumas acumuladas en porciones pequeñas y en tiempo espaciado a la solución o atenuación de un problema que precisamente corresponde a clases sociales necesitadas.

Entre 1.400 y 1.500 millones de pesetas oscila el saldo que actualmente tienen las Cajas de Ahorros particulares y oficiales de España, y bien puede suponerse, sin que represente extravío

económico, que, bien estudiado y planteado el asunto, puede el Ministerio de Trabajo obtener, por mediación de dichas instituciones de ahorro, un 10 por 100 del importe total, mediante nuevas libretas, o mediante la transformación de las ordinarias por estas especiales, y si fuese así, pudiera contarse con 150 millones de pesetas alrededor, que, sumados a los que representen la actuación de los Bancos municipales, de las Cámaras de la Propiedad, de las Cooperativas, de los Bancos inmobiliarios, de los de Crédito territorial, etc., etc., se podría llegar a una suma de relativa importancia para atender al problema.

En cuanto al Banco Hipotecario de España, no puede hacerse otra cosa que recomendarle preste sobre casas modestas, uniendo sus esfuerzos al de todas estas entidades y organismos, que pueden aminorar la crisis de la construcción; y no puede hacerse otra cosa, porque ya hemos visto que está regulado por una Ley especial y que tiene el privilegio de emitir cédulas hipotecarias.

La Ponencia sabe que este trabajo que presentá es imperfecto; pero ha procurado desenvolverse dentro de un terreno práctico y sin salir del cauce que el Estado viene imprimiendo a su actuación intervencionista desde los distintos organismos ya creados, y ofrece al mismo tiempo elementos de discusión bastante amplios para que pueda provocarse la de los congresistas.

Cree, en suma, la Ponencia, que con la organización que establece en sus conclusiones y con la bonificación del 1 por 100 que ha de concederse a cada una de las entidades asociadas al Estado se puede lograr alguna eficacia para el fin propuesto, y formula, presentándolas a la benevolencia de la Asamblea, las siguientes

## CONCLUSIONES

Primera. Dependiente del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, se crea el Instituto del Bono Hipotecario.

Su objeto será emitir bonos en nombre del Estado para destinar su importe a la construcción de inmuebles urbanos, con el fin de resolver o, al menos, atenuar la crisis de viviendas declarada en España; favorecer la creación e impulsar la vida de Bancos y Sociedades inmobiliarias destinadas a la construcción de viviendas, y cooperar por los medios que se establezcan al fomento de la construcción urbana en favor de las clases sociales necesitadas.

Los bonos serán de 100, 500 y 5.000 pesetas, correspondientes a las series A, B y C; serán negociables en Bolsa como efectos públicos, y se amortizarán en los plazos que habrán de determinarse con arreglo a los que rijan para los préstamos hipotecarios. Su plazo máximo será de treinta años, que es el mayor comprendido en la Ley de Casas baratas de 10 de diciembre de 1921.

El interés de estos bonos será variable. Su fijación se regulará por el interés del dinero en las plazas monetarias, y lo fijará periódicamente el Consejo de Ministros, previo informe del Instituto del Bono Hipotecario.

Segunda. El Estado emitirá y pondrá en circulación cuantos bonos sean necesarios, según las reglas que se establezcan; pero no podrá haber en circulación una cantidad superior a la mitad del valor que en tasación se haya reconocido a la participación que el Banco tome en los inmuebles sobre que presten los Bancos, Sociedades inmobiliarias, Cooperativas y demás entidades que se asocien al Estado para la construcción de viviendas a base del crédito o del ahorro.

Tercera. Toda institución de crédito inmobiliario, Bancos de las Cámaras de la Propiedad urbana, Sociedades inmobiliarias en cualquiera de las formas de las que funcionan a la base de efectuar hipotecas sobre la propiedad urbana, Cooperativas instituidas para la construcción de viviendas destinadas a cada uno de sus socios y Sociedades de construcción inmobiliaria y urbanizadora, pueden solicitar del Instituto del Bono Hipotecario que les facilite los correspondientes de las series que indiquen para que, en unión del 25 por 100 en metálico aportado por la entidad solicitante, constituyan un capital de 100, que, a su vez, sea, cuando más, el 50 por 100 del valor del inmueble urbano, cuya hipoteca quede a favor de cada parte, o sea el 75 por 100 para el Estado y el 25 para la entidad solicitante.

Los créditos del Estado por este concepto serán siempre preferentes en caso de administración directa por no cumplirse los compromisos de pago adquiridos en caso de quiebra y demás casos anormales que puedan presentarse.

Cuarta. Para gozar de los beneficios de esta Ley tendrán que aprobarse previamente por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria los Estatutos o Reglamentos por que se rijan dichas instituciones. Se entenderá que pueden disfrutar los beneficios las Sociedades que exterioricen las siguientes características:

a) Dedicar su capital o parte de él, por lo menos en su 50 por 100, a la construcción de viviendas, cuyas rentas no sean superiores a 3.000 pesetas anuales por piso, local, albergue o vivienda;

b) Dedicar su capital en el 50 por 100, cuando menos, a efectuar préstamos sobre hipotecas de primera categoría;

c) Construir y urbanizar terrenos en zonas en las que, por existir fáciles comunicaciones con centros urbanos, disponer del agua necesaria para el uso de los habitantes y estar situados los terrenos en sitio libre de espacio, se puedan provocar las construcciones en el mayor número posible.

Quinta. Si se creasen Bancos Municipales establecidos por los Ayuntamientos de capitales de más de 20.000 almas, sobre la base de recoger dinero a largo plazo en las localidades en que se instituyan, para ser aplicado el dinero a la construcción de casas higiénicas, el Estado entregará bonos hipotecarios en igual forma y con iguales requisitos que a las demás instituciones, pero variando la proporcionalidad de participación, y de cada 100 pesetas concedidas por mediación de un Banco Municipal, cuyos Estatutos, Reglamentos u Ordenanzas estén previamente aprobados por el Ministerio de Trabajo, 80 se podrán entregar en bonos hipotecarios, facilitados por dicho Ministerio, y 20 por el Banco Municipal.

Si algunos de estos Bancos no necesitasen la cooperación del Estado en la forma indicada, quedan autorizados para emitir bonos hipotecarios municipales, sin que el Estado tenga intervención ni fiscalización en sus operaciones.

Sexta. Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, o la Federación de ellas, quedan autorizadas para instituir Bancos de la Propiedad Urbana, que realicen préstamos a los propietarios-socios para construcciones de nuevas plantas y obras de reforma y ampliación que representen extensión en la habitabilidad de sus respectivas propiedades. La participación que el Estado tome en estos Bancos podrá ser, como en los Municipios, del 80 por 100, siempre que el 20 restante sea aportado por los Bancos de la Propiedad Urbana; pero para ello se necesita acuerdo expreso especial del Ministerio de Trabajo, sin cuyo requisito se entregará tan sólo por acuerdo normal el 75 por 100 en bonos hipotecarios.

También pueden dichas instituciones emitir bonos hipotecarios de las Cámaras de la Propiedad Urbana que hayan institui-

do esa clase de Bancos, siempre que sus Estatutos estén aprobados por el Ministerio de Trabajo, y que, a pesar de la independencia que se les otorga para esas emisiones, admitan la inspección y vigilancia del Estado para comprobar que cumplen sus fines sociales.

Estos Bancos promoverán la movilización de la propiedad, y podrán realizar otras operaciones, tales como descuento de alquileres y administración de fincas, con la garantía de éstas; servicios comunes de cobro de alquileres; servicio de informes sobre porteros y administradores; servicio de pagos de impuestos y arbitrios referentes a la propiedad urbana; cuentas de crédito con la garantía de las propias fincas libres de hipotecas, o con garantía del cobro de alquileres, y cuantos otros servicios puedan ser útiles a los propietarios, e inviten a los capitales a invertirse en fincas urbanas.

En cada localidad puede establecerse por dichos Bancos una Bolsa de la Propiedad urbana para realizar toda clase de operaciones que afecten a esa propiedad, bien directamente por el Banco o con la intervención de Corredores colegiados de compraventa de fincas.

También pueden establecerse los seguros de fincas y realizar cuantas operaciones bancarias correspondan a los Bancos de Descuento, y, a tal efecto, podrán admitir el de letras, pagarés, etcétera, librados y aceptados por socios de la Cámara, o por los que, aun no siéndolo, tengan crédito sobrado a juicio del órgano que toma los efectos.

Séptima. Las reglas de coordinación entre el Estado y todas las instituciones mencionadas que soliciten y acepten la participación de aquél, serán, entre otras, las siguientes:

I. Los Bancos, Sociedades inmobiliarias y demás enumeradas en las conclusiones anteriores, recibirán las solicitudes de préstamos hipotecarios de su clientela, estudiarán las condiciones de la operación, y si las estiman aceptables, tomarán acuerdo afirmativo en su Consejo de Administración.

II. De este acuerdo se pasará copia al Ministerio de Trabajo, solicitando la entrega de bonos hipotecarios en la proporción establecida en las conclusiones anteriores, según la naturaleza de cada institución, y el Ministro, después de consultar, si lo cree necesario, con algún Centro de su departamento, o fuera de él, y no pudiendo prolongar la resolución más de quince días, acordará o no la entrega de los bonos a la entidad inmobiliaria

solicitante, que recibirá dichos bonos, los cuales podrá negociar en Bolsa o retenerlos en su activo como valores realizables.

III. Los préstamos a los propietarios de inmuebles urbanos o terrenos para edificar se harán con primera hipoteca sobre los mismos, mediante escritura pública, en la que se hará constar la preferencia del Estado al cobro de créditos.

IV. El reembolso se efectuará en la forma en que se determine en la misma escritura, pudiendo variar entre diez años y treinta, pero con derecho a reembolso anticipado mediante la bonificación que se fijará periódicamente por el Ministerio de Trabajo.

Octava. Los Bancos, Sociedades inmobiliarias y demás ya citados, gozarán de una bonificación de intereses cuya cuantía se fijará periódicamente por el Ministerio de Trabajo, según acuerdo del Consejo de Ministros, pero no será superior al 1 por 100. Anualmente cada una de esas entidades presentará la relación de bonos que se les entreguen, debiendo presentar aquéllas en las Oficinas centrales o provinciales del Banco de España, para que éste, por cuenta del Ministerio de Trabajo, abone el tanto que se acuerde, y que, como máximo, podrá ser el 1 por 100.

El Ministerio abonará este tanto por ciento correspondiente a la entidad por cuyo intermedio los haya puesto en circulación el Ministerio de Trabajo, a cuyo efecto se llevará una cuenta especial a cada uno.

El Banco de España podrá encargarse del servicio de pago de intereses y de amortización.

Novena. El Ministerio de Trabajo organizará un servicio de inspección para ejercerla, siempre que se estime conveniente, sobre las entidades que tengan relación efectiva con aquél por medio de entrega de bonos. Los Inspectores podrán examinar todos los libros sociales, revisar todos los documentos, pedir copia autorizada de ellos, asistir a las Juntas generales ordinarias y extraordinarias, a las reuniones de los Consejos de administración o Comisiones delegadas, y, en suma, ejercer cuantas funciones se crean pertinentes para asegurar el cumplimiento de los contratos y la finalidad de esta Ley.

Décima. Los inmuebles que se construyan a base de esta Ley estarán exentos del pago de contribuciones y arbitrios de todas clases, incluso del timbre del Estado y Derechos reales,

para todos los documentos que precisen en la formación de escrituras, peticiones de licencias de obras, etc., etc. También quedarán exentos de toda contribución o arbitrio, presente o futuro, sobre los alquileres.

Las exenciones indicadas lo serán por un plazo máximo de veinte años a contar de la fecha de terminación del inmueble.

Los bonos hipotecarios de construcción estarán también exentos, hasta su extinción, de todo impuesto del Estado, de la Provincia o del Municipio, tanto en su interés como en su amortización.

Undécima. Se recomienda al Banco Hipotecario la concesión de hipotecas sobre inmuebles de pequeño valor, con el fin de que haya más facilidades que hoy para la construcción de albergues y viviendas destinadas a las clases menos acomodadas y menesterosas.

Duodécima. La Caja Postal de Ahorros, las Cajas sometidas al Patronato del Ministerio de la Gobernación, y las establecidas en los Bancos, podrán crear una nueva libreta de ahorro, que se llamará «Libreta para la construcción de viviendas», con el fin de recoger dinero destinado a la construcción de viviendas en la forma regulada en estas Conclusiones y en la Ley de Casas baratas; pero no se admitirán cantidades de los imponentes, ni se entregarán, por lo tanto, las libretas, hasta que el Ministerio de Trabajo no haya aprobado proyectos de construcción, determinando las sumas que deberán entregársele. A partir de este momento, las Cajas abrirán sus ventanillas para admitir dinero, expidiendo estas libretas especiales por suma igual a la solicitada por dicho Ministerio.

El interés de estas libretas estará en relación con el que se cobre de los prestatarios de inmuebles.

Los reintegros de estas libretas no se harán sino en las condiciones de largo plazo que se fijarán oportunamente.

Cada una de las mencionadas Cajas que quiera admitir este nuevo servicio, deberá dirigirse al Ministerio de Trabajo en solicitud de relaciones, ofreciendo la apertura de libretas especiales, y el Ministerio abrirá concursos para ampliar los de la Ley de Casas baratas, y ofrecerá a dichas Cajas, según convenga al problema, los proyectos aprobados, para que aquéllas puedan recoger dinero del ahorro popular.

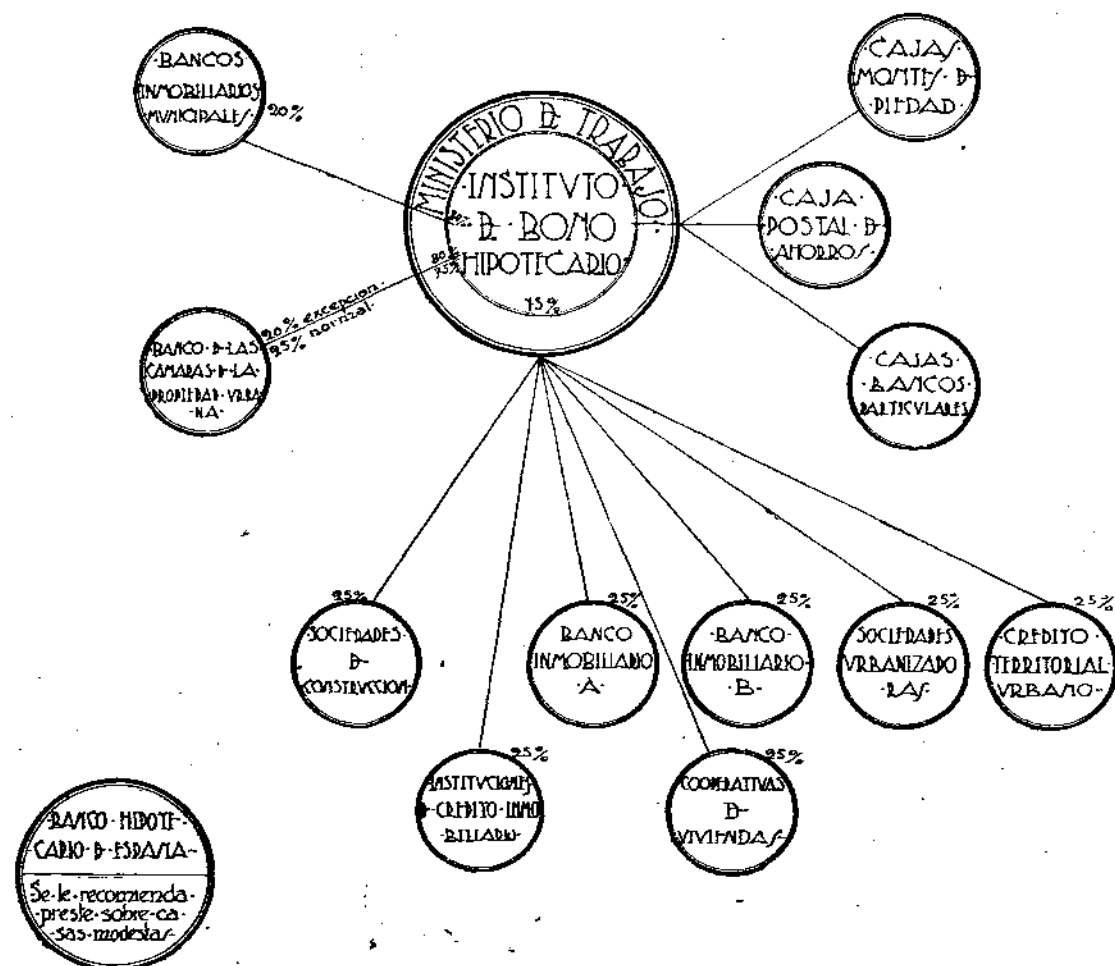
## BASE TRANSITORIA

Se excitará al Banco de España y demás Establecimientos bancarios y Sociedades anónimas de importancia para que construyan el mayor número de viviendas que les sea posible, destinadas a sus empleados más modestos. Se podrán apreciar como reservas las cantidades invertidas en estas edificaciones, siempre que no excedan del 5 por 100 del capital desembolsado de cada Sociedad.

CONFERENCIA NACIONAL DE LA  
EDIFICACIÓN

COMISION ORGANIZADORA

GRAFICO DE DESARROLLO DE LAS CONVERSIONES  
DE LA POTENCIA AL TEMA IV



## TEMA V

### Régimen de transportes en relación con los materiales de construcción.

El problema de la edificación, que ofrece en España caracteres de gravedad suma, exige medidas gubernativas y de cooperación social. No puede decirse que este problema se resuelva con independencia de otros problemas económicos, ya que, por ley de repercusión, al solucionar uno de ellos, se refleja esta modificación en todos los que constituyen la economía nacional; pero sí cabe afirmar que, por tratarse de un problema tan importante como el de la vivienda, que llega a ser incluida, en los *Index Numbers*, entre los tres elementos fundamentales para fijar el coste de la vida, y ante una crisis del trabajo y de la edificación, gravísima en nuestro país, se requieren soluciones urgentes y de carácter excepcional.

Dentro de la complejidad de cuestiones que constituyen este problema, debemos estudiar una muy concreta, y, sin embargo, de una importancia extraordinaria: *Régimen de transportes en relación con los materiales de construcción.*

### I

#### **Situación actual del problema.**

##### **1.—Producción y consumo nacionales.**

A) *Importación y exportación: exenciones.*—Al situar el problema de los materiales de construcción dentro del mercado español, es necesario determinar la producción y consumo nacionales.

España produce, no sólo en medida suficiente, sino con ex-

ceso, materias primeras para construcción; es necesario importar, en cambio, muchas elaboradas.

El Arancel vigente, fecha 12 de febrero de 1922, dedicó protección especial a la industria siderúrgica, llegando, en algunas partidas, a 375 pesetas los 100 kilogramos, aunque, justo es reconocerlo, la diferencia entre el precio extranjero, sumado al derecho arancelario, es bastante mayor que el precio nacional.

Ello no obstante, se observa un movimiento de importación y exportación, que, en las principales partidas (1922), es el siguiente (1):

|                                                                                      | Importación.         | Exportación.       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                                                                      | <i>Pesetas.</i>      |                    |
| Minerales, materias térreas y sus derivados...                                       | 340 672 145          | 157.174.315        |
| Maderas y otras materias vegetales empleadas en la industria y sus manufacturas..... | 130.023.894          | 56.490 928         |
| Metales y sus manufacturas .....                                                     | 217.084.857          | 166.655 248        |
| Maquinaria, aparatos y vehículos .....                                               | 336 814.543          | 6.921.013          |
| Productos químicos y sus derivados .....                                             | 252.978.183          | 111.915.238        |
| Varios: casas armables, de madera.....                                               | 143.911              | »                  |
| <b>TOTALES, .....</b>                                                                | <b>1.277.717.533</b> | <b>499.156.742</b> |

Esto implica, aun dentro del criterio global de estas cifras, que España, con todas las ventajas arancelarias, importa, a pesar de su producción, y exporta, no obstante la necesidad de importar determinadas materias.

Las piedras nobles, por ejemplo (mármoles, etc.), no se encuentran sustituidas como debieran en la construcción nacional:

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
|                  | <i>Pesetas.</i> |
| Importación..... | 1.470.097       |
| Exportación..... | 106.739         |

(1) Es de advertir que no se distingue el concepto especial de materiales de construcción—indispensable a toda buena política de la vivienda—, por lo que el hierro, por ejemplo, tanto sirve para construcción de casas, como para barcos, puentes, etc., y la madera para envases, entibación, etc.

El cemento, por ejemplo, contraponiendo a un ramo de laboreo otro de beneficio, demuestra la saturación del mercado nacional:

|                  | Pesetas   |
|------------------|-----------|
| Importación..... | 2.961.275 |
| Exportación..... | 2.093.357 |

Si a la cuenta de los Aranceles es necesario poner que se debe disminuir todo lo posible los derechos arancelarios, para que se perfeccionen los procedimientos de producción en España, y con ello el abaratamiento, un buen régimen de transportes deberá conseguir que se acerque la producción al consumo, para que no existan estas anomalías entre una y otro. Sólo a dificultades de transporte cabe atribuir, con carácter predominante, el hecho absurdo de que existan materias primeras suficientes para la construcción, y, sin embargo, se importen del Extranjero.

Algunas leyes especiales respecto a obras públicas, ferrocarriles, etc., conceden exenciones arancelarias que afectan, por consecuencia, a las edificaciones de tales empresas. Esto no altera, sino que agrava, los datos expuestos.

B) *Comercio interior*.—El problema, sin embargo, más importante para la construcción nacional, dentro de un buen régimen de transportes, es el acercamiento de las zonas de producción a las zonas de consumo nacionales.

Cada población de importancia tiene en sus proximidades materiales pétreos, que no requieren transportes de importancia. En cuanto a los materiales metálicos, los principales centros de producción son Vizcaya y Asturias.

Madrid, en esto, es una excepción señalada. Aparte la elaboración de ladrillos, inmediata a la capital, y algunas limitadas manufacturas, necesita traer todos los materiales de zonas distantes. La piedra de Novelda (Alicante), como los granitos jaspeados de La Coruña y Pontevedra, para construcciones de lujo, y, en general, los principales materiales de construcción, se hallan a grandes distancias.

En pocas partes sucede, como en Galicia y Asturias, que se hallan reunidos la piedra, la madera y otros elementos de construcción. Esto lleva al modelo de viviendas regionales, en la habitación rural.

Pero, en todo caso, las industrias manufacturadas (metalurgia, etc.) exigen el transporte de las grandes zonas fabriles al resto de la nación.

El movimiento de materiales, pues, es necesario y aplicable a todo el problema de la edificación.

C) *Protección a la industria nacional.*—Dos disposiciones legislativas se han dictado únicamente, que, si no afrontan en especial el problema de la edificación, se relacionan con éste: la Ley de Protección a la producción nacional, de 14 de febrero de 1907, y la Ley de Protección y fomento a la industria nacional, de 9 de marzo de 1907.

En la primera se prescribe que en los contratos por cuenta del Estado, para toda clase de servicios y obras públicas, serán admitidos únicamente los artículos de producción nacional. El régimen de excepciones señala cuatro casos: imperfección, diferencia notable de precio, urgencia que no pueda satisfacer la industria española, no existencia de producción nacional. Este mismo sistema se aplica a las obras provinciales y municipales.

No creemos, en modo alguno, que este régimen deba extenderse a las obras particulares. Porque sería encarecer, por el momento, el coste de éstas.

En cuanto a la Ley de Protección a la industria nacional, observamos con verdadera sorpresa que no se incluye la industria de la construcción. Si ello no formase parte de medidas especiales—y esto constituye el objeto del intervencionismo del Estado en el problema de la edificación—, habría de ser atendido por ampliación de esta Ley. Debemos advertir que, como medios de fomento de las industrias existentes y medidas para la creación de otras nuevas, se establecen tres: 1.º, acuerdos de la Administración sin auxilio económico directo; 2.º, auxilios o préstamos en efectivo otorgados directamente, y 3.º, garantía de interés mínimo al capital invertido.

## **2.— Régimen de transportes en relación con las tarifas.**

A) *Tarifas terrestres.* — En tal situación el mercado nacional, se ofrece el problema importantísimo de los medios de transporte. Tres hechos relevantes se presentan en este punto: carestía de tarifas, deficiencias y escasez de material, falta de vías de comunicación.

El problema de la tarificación pone al Estado, relacionando intereses muy diversos, entre las Compañías ferroviarias y los intereses públicos. La tarificación, no sólo ha de tener en cuenta el valor de las mercancías, sino que ha de ser *proporcional a los gastos de tracción y proporcional a la velocidad de transporte*. Las Compañías, a su vez, fijan *tarifas diferenciales*, que las defiendan de la competencia marítima. Otro elemento, en fin, que no cabe olvidar es el *distinto valor del dinero*, pues las Compañías tienen hoy mayores gastos, que deben compensar con ingresos proporcionales.

El Estado, sin embargo, tiene que poner precios reducidos para algunos productos de vital interés para la nación, y en este caso se hallan, muy especialmente, los materiales de construcción. Si no puede, según se hizo observar, ser tan caro el transporte de materiales de construcción, como el de oro amonedado, automóviles u obras de arte, también es necesario evitar, por ejemplo, que la carpintería de una casa sea más cara, en determinadas localidades, que traída del Extranjero, y, sobre todo, es necesario abaratar el transporte.

En España, las tarifas siguen un criterio variable, que sólo en parte acepta la categoría de materiales de construcción, oscilando el precio en éstos desde 0,10 hasta 0,35 pesetas tonelada kilómetro. Baste observar que, en la tracción eléctrica, se puede llegar al precio medio de 0,18 pesetas tonelada kilómetro. Pero, sobre todo, no existe régimen uniforme de tarifas, sino que fueron aprobándose éstas según las concesiones de cada línea. El último volumen publicado con las *Tarifas de los ferrocarriles de España* es una obra de 1642 páginas en folio, sin criterio de unidad alguno.

El Estado se reserva, como partícipe, el 25 por 100 por impuesto de transportes. Por reciente Real decreto de 10 de mayo de 1923 se prorrogan los efectos del de 26 de diciembre de 1918, autorizando a las Empresas ferroviarias para elevar sus tarifas a un 15 por 100, y reduce esta participación del Estado, en los términos correspondientes, a un 10 por 100.

Así se explica que en Madrid, por estas y otras causas que expondremos, cueste la tonelada de granito elaborado 900 pesetas.

Este problema de la revisión de tarifas fué objeto de una política ferroviaria nacional; en otros países, por ejemplo, la política de tarifas en Alemania, llevada a cabo en 1910, que, además

de fijar una clasificación perfectamente estudiada de mercancías con tarifa excepcional para los materiales de construcción, estableció una Comisión permanente de tarifas, que tiene adjunta otra de interesados en el tráfico. Medidas análogas se adoptaron en Inglaterra, creando la Comisión de Ferrocarriles y Canales (*Railway and Canal Commission*), y en los Estados Unidos, con la Ley de 21 de marzo de 1918, sobre intervención excepcional del Estado, así como también se estableció esta demanda en el Congreso de la Habitación, celebrado en Buenos Aires en septiembre de 1920, reclamando la soldadura de tarifas terrestres y fluviales, y en el Congreso de Casas Populares, celebrado en Italia en febrero de este año, que pidió una política de transportes por vía marítima o fluvial, reorganizando el servicio ferroviario de mercancías y dando preferencia especial a las mercancías pobres. Nada semejante, ni con este carácter general, se hizo hasta ahora en España.

B) *Tarifas marítimas y fluviales.*—En igual medida se hallan repartidas y conglomeradas las tarifas marítimas y fluviales.

Los fletes marítimos siguen las oscilaciones del mercado, sin criterio de especificación. Los fletes fluviales, en vías tan importantes como el Canal de Aragón o las conducciones por río en las épocas de saca, tampoco se hallan sujetos a criterio de unidad alguno.

El impuesto de transportes por mar y fluviales, que representa en 1922 una suma, por todos conceptos, de 56.543.000 pesetas, grava, en la medida correspondiente, el transporte de materiales de construcción.

La calzada, por ejemplo, que une a Buenos Aires con La Plata, en una extensión de 60 kilómetros, se construyó con adoquinado de Noruega; y se hizo observar que costaba menos transportar el material entre países tan distantes que llevarlo del Guadarrama a Santander.

### 3.—Régimen de transportes, en relación con el material.

A) *Deficiencias de éste.*—También es de observar que, siendo tal la carestía de tarifas, se agrava este problema, por la misma cantidad, peso y volumen de la mercancía, con las deficiencias del material de transporte.

Es evidente que si el material es malo y se destina a este objeto el que reúne peores condiciones, las deficiencias observadas

en problema tan importante como el de abastecimientos, se agravan en mercancías que exigen mayor número de unidades y resisten malos tratos, falta de enlace y retraso en sus expediciones.

B) *Escasez*.—Es de advertir, por otra parte, que las Compañías cubren con estas deficiencias la escasez notoria de material.

Cualquier constructor de obras importantes sabe por experiencia que, para obtener un número de vagones con destino al transporte de ladrillos, hace falta esperar meses y pedirlo con marcada insistencia. Esto supone, como es consiguiente, el retraso y carestía en la construcción.

#### 4.—**Régimen de transportes, en relación con los medios de comunicación.**

A) *Vías urbanas*.—Pero donde el problema adquiere sus caracteres más agudos es al observar la falta de vías de comunicación.

El sistema de vialidad constituye, como la circulación venosa y arterial en el organismo humano, un conjunto armónico, que va desde la calle hasta el ferrocarril y la comunicación internacional. De igual modo que el *broad-casting*, como evolución última de la radiotelefonía, en su significado de siembra de ideas como de semillas por toda la nación, enlaza los distintos puntos de ésta, así es necesario unir, por las vías de comunicación, los distintos elementos de la economía nacional.

El sistema de comunicaciones urbanas supone un conjunto de problemas técnicos que implica una red de distribución muy delicada: vías arteriales y secundarias; espacios libres; parques públicos, considerados, según la expresión inglesa, como los pulmones de la ciudad; extensión, desde el centro de los barrios urbanos hasta las periferias, equilibrando la densidad de cada zona; distribución en barrios, según la diferenciación de actividades; zonas industriales; ciudades satélites; enlace con las comunicaciones extraurbanas; separación, en todo caso, dentro de las calles, de las instalaciones fijas de comunicación (travías, etc.), del tráfico rápido (personas) y del lento o pesado (vehículos, mercancías). En las comunicaciones rurales se ofrecen en forma análoga, aunque con un sistema menos complicado, otra serie de problemas en relación con los transportes. El urbanismo y el ruralismo, especialidades de la ciencia municipal,

estudian estos problemas, dentro de los que constituyen la complejidad de su contenido.

De cómo ellos se resuelvan acertadamente, en su aspecto técnico, dependen las facilidades y régimen adecuado de transportes, en relación con los materiales de construcción.

B) *Tranvías urbanos, suburbanos e interurbanos.* — Existen en España, únicamente, 695 kilómetros de tranvías.

Es esta una red insignificante, comprendiendo en ella las tres clases de tranvías urbanos, suburbanos e interurbanos.

El problema de la edificación, no sólo en cuanto representa transporte de materiales, sino además porque la construcción es un efecto de los medios de comunicación relacionados con la vida urbana, depende en España, en una gran parte, del desarrollo de éstos.

C) *Ferrocarriles.* — Las líneas de explotación, actualmente, son las siguientes:

|                   | Kilómetros.   |
|-------------------|---------------|
| Vía ancha.....    | 11.528        |
| Vía estrecha..... | 4.264         |
| <b>TOTAL.....</b> | <b>15.792</b> |

Como se ve, es esta una red insignificante y desproporcionada a una nación que cuenta 504.000 kilómetros cuadrados de superficie y 21 millones de habitantes. Tiene España, por consiguiente, 3 kilómetros de ferrocarriles por 100 kilómetros cuadrados de superficie y 7 kilómetros por 10.000 habitantes, llegando algunas naciones a 18 y 22 kilómetros, respectivamente.

Esta falta de vías de comunicación se refleja en todos los órdenes de la economía, y muy especialmente en las materias primeras para la construcción. Ello supone, no sólo falta de medios de comunicación para los productos forestales, por ejemplo, en grandes zonas de Cuenca, Aragón, Asturias, Galicia, etc., sino para la explotación de canteras, minas y otras producciones de materias primeras para la construcción.

D) *Líneas de navegación.* — Tampoco existen el número y regularidad de servicio suficientes en cuanto a las líneas de navegación, así de cabotaje como internacionales.

Ello dificulta en buena parte el transporte, rapidez y abaratamiento de los materiales de construcción.

E) *Vías fluviales: ríos y canales.*—Las grandes cuencas hidro-lógicas de España suministran medios de comunicación importantes que requieren, sin embargo, obras de encauzamiento, y al propio tiempo, enlace adecuado con las demás vías de comunicación.

Esto hace, por ejemplo, que muchos materiales de construcción pasen de las regiones limítrofes a Portugal, por no tener inmediato enlace con las poblaciones de nuestro país.

F) *Carreteras: caminos vecinales.*—La carretera, no sólo constituye plataforma propia para las líneas fijas de comunicación, sino que hoy, por el número y diversidad de vehículos de transporte, es medio de difusión grande para el aprovisionamiento de materiales de construcción.

En igual medida, y como arterias menores, difunden esta comunicación los caminos vecinales.

Sin embargo, no sólo la densidad es pequeña, aunque acrecentada constantemente, sino que se da el caso en algunas regiones de que el transporte de materiales se hace por senderos impracticables que van abriendo las mismas ruedas de los carros, con el coste y dificultades consiguientes para la obtención de los materiales.

### 5.—Otros obstáculos.

No cabe olvidar en esta relación del estudio del problema de transportes otros obstáculos que, aunque indirectamente, se relacionan también con el encarecimiento de los materiales de construcción. Se refieren especialmente a tres órdenes: Municipios, intermediarios y acaparadores, libertad de trabajo.

Las restricciones impuestas en las Ordenanzas municipales, en general, dificultan algo la construcción, junto con los arbitrios municipales, que también se suman a los gastos de construcción. No cabe desconocer, sin embargo, que de muchísima importancia es la contribución industrial, que merma la renta en cantidad considerable. Esto se relaciona con los medios de transporte, en cuanto los Ayuntamientos deben regular el tráfico, sin amparar privilegios, a la vez que fomentar el ensanche y urbanización, a fin de procurar exenciones o minoración de los recargos tributarios.

El intermediario es desde luego un mal, aunque no se le puede hacer desaparecer en absoluto, porque sin él la edificación

sale más cara por el momento; pero sí puede prepararse la construcción directa o con intervención del Estado mediante la edificación en zonas más extendidas. El acaparador, en cambio, es elemento dañoso para la construcción y que puede sustituirse con la intervención del Estado.

El obstáculo, sin embargo, más importante para el abaratamiento de la construcción es la falta de libertad de trabajo. Existe la lucha entre el obrero y la máquina (máquinas de aire comprimido, picos de varios puntos, etc.). Se pagan cuotas de incorporación, no permitiéndose que un obrero de provincias trabaje en Madrid sin el abono previo de una cuota importante. Se tiene el régimen de indemnizaciones, mediante el cual, para traer materiales labrados de otras regiones, hay que pagar una fuerte suma. Se aplica la jornada de brazos lentos. Se dificulta, en fin, todo lo que puede representar abaratamiento de los materiales de construcción. Es de importancia capital para contrarrestar este criterio el empleo de toda clase de máquinas, herramientas, aparatos de elevación, etc., para el menor coste de la construcción. Y los obreros, que hoy se atienen sólo a la construcción de lujo, al ver ampliado con carácter nacional el problema de la edificación, encontrarán resuelto su propio problema.

Como resultado de esta situación actual, se ofrece una categoría de precios unitarios, que, variable en las distintas localidades, excede, sin embargo, con mucho, a las condiciones de la vivienda media y económica.

Si así no fuera, podría, en cambio, atenderse incluso a la exportación de materiales elaborados. Sirva de ejemplo la pavimentación, que podría preparar España para otros países. Como también la elaboración de columnas de piedra labrada, huecas, que constituye una de las industrias más importantes en Austria, para la exportación a diversos países.

## II

### **Soluciones que se proponen.**

#### **1.— Producción y consumo.**

Para resolver acertadamente todo régimen de transportes, y atender de modo excepcional a ponderar la producción y el consumo nacionales, es necesario, como elemento previo, fijar la ca-

tegoría especial de materiales de construcción. Ni en los Aranceles, ni en las tarifas de transporte, se halla este concepto separado, pues la categoría debe darse por el destino, no por la materia, y toda Ley o disposición administrativa, que trate de abordar el problema de la edificación, con las medidas de protección necesarias, debe partir de este elemento fundamental.

Esta categoría, sin embargo, debe exceptuar las mercancías destinadas a la exportación, pues podría esta medida, con carácter general, aumentar la salida de materiales, al abaratar su transporte, beneficiando a otras naciones y produciendo una mayor carestía en nuestro país.

La acción del Estado, por otra parte, no sólo debe ser jurídica, o de policía de la edificación, y social, cooperando, con sus propios medios, a la obra de la Sociedad, sino también concertada con distintas empresas (Compañías de ferrocarriles, especialmente), mediante lo que se denomina, en términos administrativos, el ejercicio privado de funciones y de servicios públicos. Así lo exige la condición especial del problema de la vivienda, que a todos alcanza, que constituye base de la familia, principio de moralidad social, higiene pública, orden y belleza de las costumbres. El interés público se manifiesta por estas razones, y a él habrán de cooperar aquellas entidades que, a cambio de ciertas ventajas, deben cumplir también determinadas obligaciones.

## 2.— Tarifas.

Debe procederse a la revisión general de éstas, unificándolas, con un tipo fijo de tonelada kilómetro.

Se propone el abaratamiento, para los materiales de construcción, en un 25 por 100 del precio medio, y, desde luego, debe considerarse suprimido el aumento, al vencer los tres meses de prórroga establecidos en el Real decreto de 10 de mayo último, por el carácter excepcional del problema de la vivienda.

El Estado, en atención también a estas consideraciones, podría suprimir, o reducir, como medida constante, al 10 por 100, su participación, en la forma que establece el Real decreto citado, por concepto de impuesto de transportes.

Medidas análogas deben adoptarse en cuanto a las tarifas marítimas y fluviales.

### 3.—Material.

Debe procurarse aumentar el número de unidades e intensificar el tráfico, llegando a medidas de intervencionismo, como la requisita de material y la fijación de plazo de entrega en el talón de ferrocarril o en el manifiesto visado de la mercancía.

### 4.—Medios de comunicación.

Pero, especialmente, debe atenderse a la construcción, por parte del Estado, siquiera sea parcial, de líneas de comunicación: caminos de saca, en grandes zonas forestales; ferrocarriles, en las zonas más importantes, desprovistas de comunicaciones, que tienen grandes depósitos naturales de materias primas para la construcción. Necesidad es esta de la construcción de ferrocarriles que tiene carácter general, y toda ocasión debe utilizarse, sobre todo, en casos tan señalados como el de abaratamiento de la vivienda.

### 5.—Soluciones complementarias.

En este orden se hallan, en primer término, la acción de las entidades locales—provincias, Municipios, etc.—, que, concertada su intervención con la del Estado, y sintiendo más de cerca estos problemas, deben secundar las medidas de la Administración central, a la vez que no ofrecer obstáculos, y, al contrario, dar facilidades para el transporte de mercancías, atendiendo, especialmente, a la vialidad urbana, ensanche y urbanización correspondiente.

Debe, además, removerse la dificultad que ofrecen intermediarios y acaparadores, estableciendo depósitos en los puertos de recepción y grandes estaciones de destino, a los que podría aplicarse, en los materiales de construcción, el sistema de crédito del Banco de España, en su resguardo de los Almacenes Generales, o bien el contrato de crédito o depósito que siguen algunos Bancos particulares. Podría también intervenir el Estado, y las entidades locales, mediante la fabricación de unos materiales de construcción, y explotación directa de otros, en el abaratamiento de la edificación.

Procede, en fin, que se adopte una solución armónica, en cuanto a la libertad de trabajo, para el bien de obreros y patronos.

No pretendemos, con estas medidas, abarcar en toda su amplitud el problema de la edificación, que constituye uno de los grandes problemas nacionales. Pero sí, con ello, puede quedar preparado el terreno para otras medidas más importantes, que al fin será necesario adoptar.

### CONCLUSIONES

1.<sup>a</sup> Debe establecerse, como base de todo régimen de transportes, la categoría especial de materiales de construcción, no destinados a la exportación.

2.<sup>a</sup> El Estado habrá de cumplir, en relación con el problema de la edificación, no sólo la función jurídica y social, sino concertada con distintas empresas: Compañías de ferrocarriles, especialmente.

3.<sup>a</sup> Procede acordar el abaratamiento de tarifas ferroviarias, y fletes marítimos y fluviales, como medida urgente y de carácter excepcional.

4.<sup>a</sup> En cuanto a los medios de transporte, no sólo debe preocuparse el mayor número de unidades e intensificación del tráfico, llegando, si es necesario, a la requisita de material y fijación de plazo para la entrega de mercancías, sino que habrán de establecerse nuevas líneas de comunicación. Para ello, lo más inmediato será construir, por cuenta del Estado, y para fines primordiales de edificación, caminos de saca, en zonas forestales, y algunos ferrocarriles económicos, en las zonas más importantes, desprovistas de comunicaciones, que pueden proveer de materias primeras para la construcción.

5.<sup>a</sup> Es necesario remover determinados obstáculos que, en relación con el régimen de transportes, dificultan, por distintos elementos, el abaratamiento de la edificación:

a) Supresión de intermediarios y acaparadores, mediante el establecimiento de depósitos, en los puertos de recepción y grandes estaciones de destino, con la intervención del Estado, llegando, en su caso, a la fabricación por éste de unos materia-

les de construcción y explotación directa de otros, para conseguir el mayor abaratamiento de la edificación;

b) Libertad de trabajo, en el sentido de llegar a una solución armónica entre el obrero y los elementos mecánicos de labor, sin restricciones de incorporación ni régimen de indemnizaciones.

6.ª Las entidades locales—provincias, Municipios, etc.—colaborarán en esta obra por todos los medios, y especialmente dando garantías y facilidades para el transporte de los materiales de construcción en el interior de las poblaciones.

7.ª El ideal en el problema de la edificación es construir mucho y barato; la vivienda de lujo, dentro de mayores facilidades, está atendida hoy suficientemente; falta la vivienda media y barata. Para esto, como una de las condiciones más importantes, debe procurarse abaratar, facilitar y desarrollar los medios de transporte, en relación con los materiales de construcción.

## TEMA VII

Coordinación de las actividades de  
todos los elementos que intervienen  
en la industria de la edificación.

### NOTA PRELIMINAR

El tema objeto de esta ponencia es vastísimo y complejo, tanto que si francamente acometiésemos su análisis e hiciésemos, como consecuencia, aquella crítica de su contenido necesaria para obtener lógicamente algo que pudiera estimarse como indicio siquiera de solución práctica, habríamos planteado todos o la gran mayoría de los problemas doctrinales, que distancian y unen, a un tiempo, todos cuantos factores intervienen, colaborando, en la edificación.

No se nos oculta que tal modo de plantear o enfocar el problema lleva consigo aparejados peligros numerosos y ciertos, que darían prontamente al traste con toda coordinación o intento de ella. Difícilmente podría conseguirse de ninguna de las actividades que contribuyen a la edificación una modificación voluntaria de su estructura característica actual, ni menos aún rectificación de sus puntos de vista particulares.

Comprendemos que la intención abrigada por el Ministerio del Trabajo, al convocar la Conferencia de la Edificación, es muy distinta; pero nuestra sinceridad nos obliga a hacer notar previamente el carácter, quizá teórico y no muy eficaz, al menos inmediatamente eficaz, del tema que se nos propone.

La coordinación a que se aspira no puede ser fruto de improvisaciones rápidas: ha de ser precedida de una labor de información prolija, detallada y discutida.

Labor de información, que fije y determine, con la máxima exactitud apetecible, los caracteres que en nuestro país y en nuestras costumbres determinan la característica peculiar de cada actividad constructora.

Cualquier intento de coordinación que ahora se ensayase correría grave riesgo de desorientación y, por ende, de fracaso; porque sólo de un modo aleatorio e impreciso podríamos, en el momento actual, en España, atribuir límites de acción eficaz a cada factor integrante de la edificación: límites de acción, claro es, que estuviesen razonadamente fijados y de acuerdo con la capacidad, la preparación y la competencia realmente poseída por ellos.

Así ha debido comprenderlo la Comisión organizadora, cuando en el Cuestionario de la Conferencia propone temas tales como los 1, 2, 4, 6 y 8, que debieran formar parte—constituyen, evidentemente, la esencia—de este sometido a nuestro estudio.

Queremos decir con esto que, en cierto modo, es incompatible—cuando menos, no orgánico ni ordenado—la simultánea consideración del todo y de cada una de las partes, que tanto vale informar acerca del conjunto del tema VII, sin conocer los acuerdos o informes que recaigan, durante la Conferencia, acerca de los temas complementarios ya citados.

Así, para que nuestra ponencia pudiera tener eficacia, o, cuando menos, ofrecer garantías de acierto y consecuencia entre su parte expositiva y las conclusiones que fueran su última expresión, hubiera sido preciso gozar de una libertad amplia, no sólo en cuanto al modo de plantear y exponer el problema—las actuales coincidencias y discrepancias entre los varios elementos concurrentes a la producción, que son, en último término, la causa originaria de aquél—, sino también en cuanto al análisis de cada una de aquellas actividades: capitalista, obreras, técnicas e intermediarias, separadamente.

Si tal método hubiésemos adoptado, único razonable y justo, a nuestro juicio, invadiríamos otros temas del Cuestionario de la Conferencia.

## CAPITAL

En efecto, es evidente que el capital — privado o representado, ya por entidades bancarias, ya por el Estado o el Ayuntamiento, bien por otro cualquiera de los modos distintos de arbitrarlo—es una de las actividades fundamentales que concurren en la industria de la edificación. Al intentar una coordinación entre el capital y el resto de los elementos integrantes con él de aquel complejo, sería menester definir su acción, considerar has-

ta dónde es eficaz, cuando su colaboración es positiva, en qué punto pasa a convertirse en retardataria o encarecedora del producto útil; cuando su propia naturaleza activa, en suma, deja de serlo, se desvirtúa y prostituye.

De aquí hubiéramos podido concluir unas condiciones límites necesarias, previas, para fijar en el complejo de una coordinación las características asignables a cada uno de los elementales componentes.

Este análisis lo estimamos necesario, previo y fundamental; si embargo, quizá no sea oportuna su discusión y estudio simultáneo en esta ponencia y en la número 4 de la Conferencia. Estimamos perturbadora tal discusión paralela, y consideramos que sería interesante y lógico conocer las decisiones finales de la Conferencia acerca de tal punto.

## TIERRA

Función primaria, de gran interés, sólidamente necesaria, desempeña, en la industria de la edificación, la tierra.

En fuerza de haber sido considerada ya de tantas maneras y desde tan varios puntos de vista su participación — sea cual sea el modo de tenencia y sea cual sea la característica activa que pretenda atribuírsele—, se ha hecho tópica la afirmación, pero inexcusable en su estudio y el análisis, de qué modalidades de su participación en el coste de la vivienda convendría hacer desaparecer, o limitar, cuando menos, y cuáles otras, acentuándolas o dándoles nuevos caracteres, contribuirían esencialmente a fomentar una coordinación rápida y positiva de los demás factores colaborantes.

No podríamos eludir el enfocar así el problema—y téngase presente que así estimamos debe enfocarse—, el estudio crítico, minucioso, de las causas que alejaron a los actuales poseedores de solares de la industria de la edificación.

Cuando de este estudio hubiéramos razonablemente deducido formas eficaces de estimular la intervención de tal elemento integrante, bien por medio de disposiciones legislativas, que procurasen la movilización de la tierra, ya por medio de trazados urbanos intencionadamente concebidos, habríamos invadido los temas de la Conferencia números 1 y 2.

Y al hacer simultánea su discusión, resultaría: o contradic-

torios los acuerdos de las distintas Secciones y la labor negativa, o coincidentes, y el esfuerzo, entonces, superfluamente invertido.

## MATERIAL

Factor primordial, imprescindible, para poder intentar coordinación entre las varias actividades que intervienen en la industria que consideramos, es el material para la construcción.

Su elaboración, su coste efectivo y el valor desproporcionado, casi siempre, que adquiere en el mercado, son puntos de vista de trascendencia innegable. De tal modo que, por elemental que sea cualquier variación de aquellas circunstancias iniciales, reflejará de modo inmediato en el coste de la unidad de obra, de la cual el material es componente primario.

La desorganización típica en el funcionamiento de todas nuestras industrias de materiales hace posible el caso, ya hoy quizá único en el mundo civilizado, de que sea, para la mayoría de los interesados en la edificación, un secreto inabordable la composición detallada y descompuesta del coste de la unidad.

Así es posible el hecho de que todos nuestros estudios sobre coordinación, participación relativa de cada elemento productor o colaborante, sean efectuados de una manera refleja, teórica y general, sobre temas que, por preocupar al mundo, han llegado a preocuparnos a nosotros.

Pero nos faltan, para que el estudio tenga caracteres de precisión y pueda definirse, no como estudio doctrinal o genérico, sino concreto y acorde con nuestras peculiaridades nacionales, nos faltan, decimos, los cuadros estadísticos de coste, que nos permitan, al conocer la mecánica exacta de nuestra manera de producir en cada caso y región, proponer el remedio, la enmienda de la participación que pudiera estimarse perniciosa.

Esta labor preparatoria y fundamental fué realizada en todos los países antes de plantearse el problema que hoy nos plantea el tema VII de la Conferencia. Porque es notorio que, antes de coordinar elementos dispares, es preciso *determinar* de qué modo intervinieron e intervienen en el momento que se ocasionan las discrepancias que los desligan.

Y no hay modo de determinar concretamente tal intervención sin descomponer el precio de coste.

Descomposición de precio que pondrá de manifiesto cómo

en muchas ocasiones el establecimiento defectuoso de una industria productora de material de construcción, cemento, por ejemplo, puede encarecer el producto en el mercado, sin razón que lo justifique.

Pudiera parecer, no siéndolo, inoportuna la cita y equivocado el punto de vista elegido. Si bien se considera el caso, se concluirá con nosotros la pertinencia de tal manera de plantear el problema; porque si la coordinación ha de ser algo más que un modo de salvar en teoría, momentáneamente, la actual situación, debe caracterizarse por una simplificación de procedimientos y una moralidad rigurosa en la colaboración de todas cuantas actividades participan en ella.

## INFORMACIÓN

Advertido, como queda, que nuestra labor no ha de ser de eficacia inmediata, cabe hacer notar que, para lo futuro, pudiera deducirse la utilidad de preparar esta labor informativa de mutuo acuerdo los distintos elementos más directamente interesados.

No sería menester esperar las decisiones del Poder legislativo, ni las ayudas económicas del país, para dar comienzo a aquella tarea previa que, armónicamente realizada, habría de ser rápidamente concluida y de enseñanza utilísima para todos.

Labor tanto más fácil de conseguir y ejecutar cuanto que, por su carácter objetivo, no habría de plantear, ni aun sugerir, problemas esenciales de doctrina. No negamos que éstos pudieran ser natural consecuencia del análisis efectuado, pero, cualquiera que fuese el resultado a que se llegase, iría, indudablemente, contrastado por el dato irrefutable y concreto, nunca por la imprecisa razón teórica, de carácter universal.

Concretando nuestro pensamiento, proponemos la de un organismo informativo, integrado por representaciones autorizadas de las Sociedades técnicas, obreras y patronales, que reciba, ordene y sistematice, en forma adecuada, cuantos informes relacionados con el detalle y la mecánica de la producción sean enviados por sus asociados, concluyendo luego las series de precios unitarios de obra, compuestos y elementales, cuya declaración de norma legal habría de solicitarse de los Poderes públicos.

Realizada esta información, y aquella otra deducida de los acuerdos de la Conferencia, al examinar la forma de estimular al capital privado, movilizar el terreno, acción municipal, etc., habría llegado el momento de iniciar, con garantías de acierto y bases sólidas sobre que fundarla, la coordinación que ahora pretende conseguir la Conferencia.

Cabe, no obstante, someter a las deliberaciones de ésta el estudio de los varios elementos que, una vez excluidos capital, tierra y materiales, quedan participando esencialmente en la edificación. Considerar cómo han influido dirección técnica, mano de obra, contratistas, etc., etc., en la crisis de la edificación.

Bien entendido que no cree esta Ponencia que de todo ello pueda deducirse conclusión alguna de inmediata eficacia en la resolución del problema.

Desde este punto de vista, el problema ofrece aspectos que más se relacionan con la conducta y la moral individual de cada elemento activo que con formas sociales, derechos y deberes de clase.

## ARQUITECTOS

El IX Congreso Nacional de Arquitectos, celebrado el año último en Barcelona, analizó y estudió temas relacionados íntimamente con el contenido de este que informamos.

Tales: el II, «Intrusismo», y IV, «Sindicación profesional y relaciones del arquitecto con el capital y el trabajo».

Si las conclusiones acordadas en aquel Congreso hubieran sido llevadas a la práctica por los Poderes públicos, es evidente que la gestión técnica hubiera mejorado su actuación, con beneficio notorio para la economía general y buena moral de la industria.

Porque así lo entendemos, trasladamos a continuación, casi literalmente, gran parte de aquellas conclusiones para que la Conferencia las examine, discuta y haga suyas, si lo estima justo:

Se proclamó la necesidad de que fuera implantada la *colegiación obligatoria* de los arquitectos españoles, como único y eficaz medio de evitar el intrusismo en sus diferentes aspectos.

Se pidió que los arquitectos del Estado, de la Provincia y del Municipio consignasen en los pliegos de condiciones las

cláusulas necesarias para que el contratista cumpla el precepto legal de tener en la obra un arquitecto que le represente, y exigiesen que esta representación fuese efectiva y tuviese lugar con toda la eficacia determinada en las disposiciones vigentes.

Acordóse que los referidos funcionarios, y muy en especial los arquitectos municipales, en el desempeño de sus respectivos cargos, tratasen con la misma igualdad a todos los demás arquitectos, no haciendo prevalecer sus especiales prerrogativas en beneficio propio, ni reservándose para sí y sus trabajos un régimen de favor, que se halla en manifiesta pugna con el decoro de la clase, ni concediéndolo a nadie, y mucho menos a los facultativos de otras profesiones que no son a fines; excusando dificultar, caprichosa y arbitrariamente, la marcha normal de los expedientes relativos a trabajos que, por disposición legal, bayan de pasar por sus despachos.

Se condenó enérgicamente, por considerarlos atentatorios a la dignidad de la profesión, todos aquellos casos en que un arquitecto acepta cargos o funciones de categoría inferior que la correspondiente al título que ostenta, y, en consecuencia, encareció a las Asociaciones de arquitectos que, a fin de impedirlos, interviniesen en tales ocasiones con el mismo rigor con que deberían actuar en las inversas de intrusismo de otras profesiones en atribuciones que caen dentro de los deberes profesionales.

Se concluyó que los arquitectos debieran ser los únicos directores y legisladores en las obras, y rechazaran todo contrato que se les presente si no han intervenido en su confección, o, cuando menos, deberán recabar el derecho de introducir en el mismo todas las modificaciones que crean convenientes.

Igualmente que los arquitectos municipales que, por razón de su cargo, hubiesen de intervenir en los expedientes de concesión de permisos para la ejecución de obras particulares, remitiesen periódicamente a las Asociaciones de arquitectos a que pertenezcan, relaciones detalladas de dichos expedientes, con especificación de la índole de las obras, lugar de su ejecución, nombre del propietario o del facultativo que haya autorizado los planos, y fecha de éstos, o, en su defecto, de la instancia, al objeto de que por aquellas Asociaciones se lleve un registro completo para la clasificación de los facultativos, a los efectos contributivos y demás procedentes.

## APAREJADORES

La misión del aparejador, si fuese cumplida con el sentido práctico y con el conocimiento de la técnica organizadora necesaria, es de las que de un modo más enérgico van vinculadas a la economía general de la edificación.

En efecto: de la mayor o menor capacidad y aptitud directiva y organizadora del aparejador pueden deducirse encarecimientos o economía considerables: distribuir los tajos, sin que la distribución sea causa de rectificación, enmienda o falsa maniobra; adaptar a cada obrero manual la tarea o tajo adecuada a sus facultades, preparación y temperamento; la estimación, más tarde, del esfuerzo individual de cada operario, que permita la justa eliminación del incapaz o deficientemente preparado, situándole en la categoría debida, encajándole en el oficio que le corresponda justamente; en una palabra, todo el arte de saber mandar y hacerse obedecer, sin enojar al obrero, antes bien, estimulándole e interesándole en el trabajo.

Arte este que no se aprende en ninguna escuela que no sea la práctica diaria en la obra, la relación continua con obreros y arquitectos, la observación permanente del funcionamiento de los numerosos oficios que en la erección de una construcción participan, sus relaciones y choques, sus causas aglutinantes y las originarias del roce y del encarecimiento.

## OBREROS

Es evidente, para los que vemos al obrero constantemente en sus tareas, que, falto de estímulo, sin voluntad para el trabajo, que estima mal invertido, su rendimiento es cada día menor y menos perfecto. Ello produce encarecimiento de la mano de obra y decrecimiento de su calidad.

El rebajamiento de las demás clases sociales, desde las más elevadas hasta las que viven precariamente del trabajo manual, no debe invocarse como atenuante o disculpa, ya que la extensión del mal no puede ser razón de contraste para organizaciones que, como las obreras, aspiran a una legítima dignificación social que avale sus derechos. Por eso creemos que las clases trabajadoras, conscientes de los deberes que las impone su pro-

pia estimación, están obligadas a laborar entre sus asociados para que cada obrero sienta imperativamente el deseo de contribuir con su esfuerzo, olvidándose de los egoísmos personales, a esa legítima dignificación social, que sólo puede lograrse con el cumplimiento del deber y con una capacitación progresiva del trabajo.

Como remedio urgente, que evite la imperfección de la mano de obra, creemos oportuno establecer diferencias de jornal entre las distintas categorías de obreros, para que cada uno tenga el necesario estímulo de perfección en su trabajo. La fijación de estas categorías habría de hacerse, de común acuerdo, por los factores que intervienen en la construcción.

## CONCLUSIONES

I. Si la Conferencia de la Edificación plantease integralmente el problema de coordinar las distintas actividades que intervienen en la industria de la edificación, correría el riesgo de verse obligada a confesar que tal coordinación, voluntariamente establecida, es, en el momento actual, difícil de lograr.

Por mucho tiempo vivirán aún distanciadas cuantas actividades colaboran en la edificación, porque son contradictorios sus mutuos intereses actuales, inconciliables sus aspiraciones del día, irreducibles sus organizaciones a una nueva modalidad diferente, sin que se mermen o desaparezcan las principales características de cada actividad actual.

II. Si la Conferencia de la Edificación se propone, como labor preliminar e informativa, determinar de un modo preciso, concreto y analítico, para de él deducir consecuencias prácticas, una futura coordinación en el trabajo, por ejemplo, la real intervención actual de las varias actividades que participan en la industria de la edificación, estimamos que un modo quizá práctico de conseguir tal propósito puede ser redactar, de mutuo acuerdo y previo el necesario cuidadoso estudio, la serie de precios, descompuestos, en los que la unidad de obra analizada diría, de manera expresiva, dónde radica la causa de los encarecimientos experimentados por la edificación: qué parte, acaso, corresponde a la dirección técnica; qué parte, posiblemente, al terreno, y en qué modo y cantidad encarece o no la vivienda; de qué suerte la mano de obra puede influir en el precio, y en qué medida.

Cuándo el beneficio industrial es exagerado, y cuándo no.

III. Si lo agudo y perentorio de la crisis del trabajo y de la vivienda hace necesaria y urgente una solución rápida y eficaz, la ponencia entiende que, probablemente, sería práctico, y no dejaría de ser eficaz, que todos cuantos intervenimos en la edificación recordásemos la decisión que consignaba la C. G. T. francesa en la Circular dirigida a los Sindicatos, con motivo de celebrarse la fiesta del 1.º de mayo de 1921: *Résolus à travailler et à produire, condition inexorable de tout mieux-être généralisé, les travailleurs.....*

Es decir, que la solución urgente muy probablemente consistiese—la ponencia no define: piensa, tan sólo—en decidírnos a trabajar y a producir.

IV. Entretanto pensamos que, para reducir las contiendas sociales como para intensificar la producción (resolviendo las crisis actuales), la industria de la edificación debiera responder al interés general más que al privado; que no sería inoportuno procurar a la función técnica y del trabajo un nivel preponderante y directivo; que no dejaría de ser ciertamente interesante aspirar a la eliminación de factores intermediarios de la producción, y que acaso contribuiría a la economía general de la edificación reducir lo que buenamente se pueda los derechos de los poseedores del suelo.

V. Para estimular el sentido de la responsabilidad, agudizando, al mismo tiempo, la competencia técnica y el celo en la dirección, convendría conseguir disposiciones legales, claramente redactadas, que hicieran efectiva y exigible la que adquiere el arquitecto al trazar o concebir un proyecto y al presupuestarlo.

De modo que no fueran prácticamente posibles los errores de cálculo en el coste, que suelen ser ahora frecuentes, errores que alejan, y no en pequeña escala, a gran número de personas que edificarían si aquello no ocurriese.

Claro es que tal responsabilidad tan sólo sería exigible cuando no hubiese variado ninguna de las circunstancias que concuerrían el día de ser autorizado el proyecto.

VI. Consideramos conveniente, en tanto subsiste la actual organización en la industria de la edificación, los contratos parciales, por oficios, regulándose la relación entre los varios contratistas parciales y sus mutuas obligaciones por el arquitecto, cuyo mayor y directo contacto con los oficios simplificará el be-

neficio industrial, suprimiendo el del contratista general, y se verá obligado a conocer más directamente la mecánica de la industria.

VII. La ponencia considera que la enseñanza de los aparejadores titulares debe darse en íntima relación con la de los arquitectos, con un sentido eminentemente práctico, cual corresponde a la finalidad y carácter de la citada profesión, creada para servir de intermediaria entre el arquitecto y el obrero manual.

VIII. Estimamos necesario acordar, mediante contratos colectivos de trabajo, la estabilidad de los salarios por anualidades, para que los cálculos de coste de los proyectos no estén a merced de las fluctuaciones originadas por las huelgas y *lock-outs*.

Debiendo establecerse con carácter oficial la clasificación de categorías dentro de cada oficio, anulando la unidad de jornales, que mata todo estímulo y fomenta la desafección al trabajo, para que las especialidades tengan la recompensa merecida y el obrero sienta ansias de perfeccionamiento en su capacidad productora, sin que por esto signifique propósito de disminuir los salarios actuales ni empeorar las actuales condiciones de trabajo.

IX. Los precios unitarios, descompuestos analíticamente, que proponemos para las varias unidades de obra, han de alcanzar también a los materiales de construcción, cuya elaboración y coste final interesa conocer de un modo cierto.

Es evidente que, si una de las finalidades de la Conferencia es favorecer la constitución de organismos constructores integrados por arquitectos, aparejadores, capataces y obreros manuales, un previo fundamento de tales organizaciones ha de ser la información exacta y precisa de todo el mecanismo de la producción. Si así no se hiciese, el fracaso económico del intento sería fulminante.

X. Un modo de favorecer la movilización de la propiedad territorial, abaratando al mismo tiempo el coste unitario del terreno y suprimiendo las comisiones, a veces crecidas, de los intermediarios, podría ser la creación de Oficinas informativas, constituidas por las Asociaciones técnicas obreras, directamente interesadas en aquella movilización de la tierra: reunirían estas Oficinas que proponemos cuantos antecedentes convinieran acerca de los solares sin edificar, sus características favorables o no a la edificación económica, su precio justo con arreglo a los que fuesen normales en la plaza, etc., etc.

Se facilitarían estos datos a cuantos interesados en la edifica-

ción necesitaran de ellos, y sería el servicio totalmente gratuito.

XI. Conviene solicitar de los Ayuntamientos que usen del impuesto llamado de la plusvalía la formación urgente de los cuadros de precios o valores para los solares, según sea la zona de la ciudad en que se hallen enclavados, sus características específicas, evitando el actual criterio individualista y arbitrario, que deja a merced de un empleado público la determinación del valor para cada caso, aun cuando luego ofrezca todos los derechos a todas las reclamaciones y peritaciones.

Estas reclamaciones, con la obligada intervención de técnicos, etc., van, en definitiva, a recargar el valor unitario de la tierra; la edificación, después, y la vivienda, por último.

XII. Si la coordinación que se pretende no puede alcanzarse de un modo permanente y estable, según creemos, sino que ha de ser caracterizada en cada tiempo y momento por variaciones de estructura, consecuencias obligadas del mayor o menor valor preponderante dentro de la organización de la industria de cada elemento colaborador.

Puede, sin embargo, ser posible, nunca de un modo inmediato, entiéndase bien, hacer que la evolución no sea perturbadora; y podría conseguir tal propósito si las Federaciones obreras y técnicas conviniesen la creación de Escuelas de construcción para obreros, en las que el contacto íntimo entre unos y otros elementos fuese realizable.

También se debería promover el desarrollo de todas las actividades que tiendan a fomentar la formación profesional del obrero creando el Instituto Experimental de Formación obrera.

## TEMA VIII

Conveniencia de organizar Guildas  
o Cooperativas de la edificación.  
Reglamentación de las mismas.

### **El criterio de lo público en la organización de los servicios.**

La necesidad de asegurar el funcionamiento regular de un servicio económico socialmente indispensable había sido, antes de la guerra, el criterio jurídico-administrativo en que se apoyó, así la doctrina como la jurisprudencia, para ir destacando de entre las actividades sociales los servicios a que se asigna el carácter de públicos. Mas la persistencia de ese mismo principio de discernimiento para otorgar la consideración de pública a una actividad hubo de conducir a los Estados, en el periodo de la guerra, a una consecuencia inevitable: apenas quedó actividad alguna en la economía que no perdiese su anterior posición jurídica—la que concedía libertades a las cosas—y adquiriese, en cambio, la que corresponde a una concepción público-administrativa de los actos económicos; es decir, se hallaron frente a una concepción que las enjuiciaba, en vista de su afección a un fin colectivo, en vista de las necesidades comunes concretas, en vista de los fines sociales que en cada hora se pretende alcanzar. Jurídicamente, al ser desplazados los actos económicos de la esfera privada, perdieron su antigua posición, y se encontraron, en cambio, sometidos al estatuto disciplinario de los servicios públicos y dentro de una organización en que el Estado oficial se reserva el monopolio del control.

Aun cuando tan pronto como terminó la guerra y desapareció la unidad de fin que había polarizado durante cuatro años las funciones sociales, comenzó el Estado a soltar las ligaduras jurídicas con que tuvo atada a buena parte de las actividades económicas, sin embargo, han persistido determinadas orientaciones, por causas heterogéneas y complejas, ya que a veces

proceden de necesidades vitales, y en otras son consecuencias de las ideologías de los grupos sociales políticamente dominantes. Sería bien fácil descubrir el nexo entre las llamadas nuevas fórmulas para administrar la economía y las que, iniciadas antes de la guerra, adquirieron durante ésta desarrollo rápido y amplio. Las instituciones u organismos que intentan hoy asumir funciones de gestión de los intereses económicos tienden a englobarla los científicos germanos en el concepto de *Gemeinwirtschaft* (economía común, traducida estrictamente), dentro de la cual hay que incluir toda forma pública de economía, y los franceses en el de *Régie directe*. El organismo al cual los ingleses intentan, en cambio, atribuir las funciones renovadoras de la administración económica es la *Guilda*.

El plan actual de la *Gemeinwirtschaft* se debe singularmente a los austriacos, y de un modo concreto al Dr. Otto Bauer, *El camino hacia el socialismo* (*Der Weg zum Sozialismus*, 12.ª edición, Wien, 1921); mas él mismo dice en el prólogo a la duodécima edición del folleto antes citado que una de las excitaciones determinantes de su pensamiento «se debe al socialismo guildista inglés, cuyas ideas fundamentales conoció, antes de la guerra, por mediación del libro de G. D. Holes *El mundo del trabajo* (*The World of Labour*, London, 1913)». Es decir, entre la *Gemeinwirtschaft* y el guildismo parece existir una relación inequívoca, a juzgar por esas palabras. Pues aun es más notoria la intimidad entre la *Régie* y la *Gemeinwirtschaft*, al punto de estar hoy fundidas; y las mismas directrices de la Ley austriaca sobre *Gemeinwirtschaft*, fecha 29 de julio de 1919, en virtud de las cuales tantas empresas de tan diverso carácter han comenzado a ser administradas con fines públicos en Austria, son, en rigor, las que han inspirado a los franceses la Ley del 27 de mayo de 1921 reglando, provisionalmente, el modo como habrá de constituirse la Empresa industrial que explote el Ródano, y las que posteriormente les han llevado a acentuar aún más los nuevos rasgos, al constituir la «Sociedad Nacional Anónima Única» para explotar los yacimientos de potasa en Alsacia (véase el informe de M. Ambroise Rendu, *Documents parlementaires, Chambres des Députés, XII<sup>e</sup> Législature*, núm. 5.271) y estilizarlos, si se permite la expresión, en el proyecto de Ley, recientemente votado por la Cámara, sobre la fabricación del amoníaco sintético, de acuerdo con las sugerencias del *rapporteur*, M. Leboucq.

¿Cuáles son los rasgos económico-administrativos de la *Ge-*

*meinwirtschaft*? El tipo de empresa que se crea, de acuerdo con las normas de esta doctrina, tiene como objetivo el cumplimiento de fines económicos a beneficio de la comunidad, y se constituye financieramente por la colaboración de entidades públicas: el Estado, la Provincia, el Municipio, u otras a las que el Estado llame o consienta colaborar; adoptan la forma de actividad de las empresas comerciales, para lo cual actúan con autonomía financiera; gozan del carácter jurídico de personas, y funcionan como las Sociedades anónimas. Mas los órganos de explotación—Asamblea, Dirección y Comité de vigilancia—se crean mediante la cooperación de los tres elementos sociales que forman estos organismos económico-comerciales: el del grupo productor, la representación de los consumidores y la del Estado. En esa especial contextura de los órganos de gestión radica la garantía pública de la empresa y la seguridad de que no ha de caer en una política de altos precios.

Pues bien: exactamente, esta misma orientación, en cuanto al modo de constituir financieramente las empresas y respecto a la forma de organizar la gestión se había manifestado en la *Régie* (véase el trabajo del profesor Milhaud, *Les Régies et leur évolution*, en *Les Annales de Régie-Directe*, 10<sup>e</sup> année), y ha inspirado recientemente las medidas francesas a que antes aludimos; es más: esos tres elementos sociales son asimismo los que tienen la representación de los organismos directivos de las empresas socializadas en Alemania (véase art. 3.º de la Ley de 23 de marzo de 1919, modificada por la del 20 de agosto del mismo, reglando el régimen económico del carbón; art. 2.º de la Ley de 24 de abril de 1919, modificada en 19 de julio del propio año, ordenando el régimen económico de la potasa, y art. 20 de la Ley de 31 de diciembre de 1919, concerniente al régimen económico de la electricidad). Y la propia orientación administrativa podríamos descubrir en las Cooperativas públicas y en las llamadas Cooperativas obligatorias.

¿Hay en la Guilda inglesa este mismo sentido público? Cuando comenzó en Inglaterra el movimiento guildista, en 1905, con el libro de Arthur J. Penty, *La restauración del sistema guildista* (*The restoration of the guild system*), las ambiciones ideales de los iniciadores eran más limitadas de lo que podría imaginarse, a juzgar por la situación actual: fué una voz en pro de la estructura corporativa de la sociedad medioeval; pero la evolución posterior de la doctrina la ha conducido a lo que denominan los guild-

distas, muy expresivamente, democracia funcional. La idea central — ya lo indica el que invoquen la democracia — es, pues, la aplicación del principio del *self-government* a la industria y la incorporación a cada Guilda de la administración económica de la Empresa; pero ¿qué garantías públicas ofrece el guildismo? La lucha entre el mero corporativismo y la misión pública de la Guilda, late, más o menos fuertemente, en las discrepantes posiciones de Hobson y Cole (véase, del primero, *National Guild and the State*, 1920, capítulos II y IV, y del segundo, *Self-government in Industry*, 1.<sup>a</sup> edic., 1917, capítulo IX); mas la Liga Nacional de las Guildas ha adoptado la posición de Mr. Cole, según la cual queda reservada una función dentro de ellas a los representantes de los intereses de los consumidores y del interés general. La Guilda, pues, de igual suerte que la *Régie*, y como las diversas modalidades de la *Gemeinwirtschaft*, es una forma de organizar, según principios de Administración pública, los servicios económicos.

### **La difusión de la Guilda y de la Cooperativa pública de Construcción.**

En el extenso mundo político anglosajón se propaga el movimiento guildista desde Australia al África del Sur; pero, a su vez, este tipo de organización se extiende en la Europa Continental, así en Austria como en Alemania o en Suecia. Dentro de esta atmósfera, favorable, en general, al guildismo, es la industria de la construcción la que ha encontrado un ambiente especialmente propicio, y ello se debe a determinadas razones sociales y económicas. De entre aquéllas es la preeminente la necesidad de viviendas y el retraimiento de la iniciativa privada para la edificación de casas modestas y, al propio tiempo, confortables; de entre las segundas, son las más esenciales la modalidad de la producción en esta industria, que hace posible acometer la obra de empresa sin que sean precisas las disponibilidades económicas que son necesarias en otras industrias, tanto de outillage que se ha de menester como los terrenos que le precisan requieren medios relativamente restringidos.

Las peculiaridades que revisten los diversos tipos de empresas públicas que, con fines de construcción, se van creando, difieren no poco entre sí. El tipo que tiende a consolidarse en Ale-

mania es designado con el nombre genérico de «Empresas sociales de construcción» (*Soziale Baubetriebe*): son empresas que han adoptado la forma de Sociedades de responsabilidad limitada, y cuyos socios son organismos públicos, Sociedades de interés público para la colonización interior (*Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsfürsorgegesellschaften*) y Sindicatos. Las Sociedades así formadas (a las que se les denominan *Bauhütten*) aspiran, mediante la perfección de sus métodos de trabajo, a construir, en beneficio de la comunidad, edificios tan económicos y buenos como sea posible; pugnan por resolver la crisis de habitaciones. Desde 1920 funciona una Federación Central de Empresas sociales de construcción, y existen las Uniones regionales. La misión de la Federación Central consiste en crear y subvencionar «empresas sociales»; aconsejarlas, así en el respecto técnico como en el económico y artístico; procurarse materiales de construcción, etc. Los resultados económicos de este tipo de «empresas», que construyen, no sólo para sus miembros, como acontece en las Cooperativas, sino para un tercero, han sido excelentes.

No sería propio de esta ponencia el exponer los sistemas que han seguido los diversos países para resolver este problema, aun cuando ello podría servirnos para justificar nuestras conclusiones: esta obra informativa se la ha asignado la Secretaría de la Conferencia. Pero se nos va a permitir llamar la atención sobre la «Guilda austriaca de colonización, habitaciones y construcción», fundada en 1921, con la fusión de la Federación Central de Obreros del ramo de construcción, Federación de la Pequeña colonización y Asociación Austriaca de Inquilinos. La primera había llegado a agrupar, mediante el Sindicato de industria, a todos los ramos que intervienen en la construcción, y además había conseguido fundir en la unidad orgánica sindical a los empleados o administrativos. En 1921 fundó, ese primer miembro de la Guilda, una Sociedad de construcción, que fué reconocida de utilidad pública, y agrupaba 1.500 obreros; bien pronto se puso en relación con lo que ha advenido más tarde, segundo miembro de la Guilda. El movimiento austriaco de pequeña colonización se ha desarrollado tanto, que sólo en Viena cuenta la Federación con más de 100.000 miembros: es el ansia por disfrutar de una casa con jardín, y libertarse de la promiscuidad y hacinamiento, lo que ha dado un auge tan inusitado a las Asociaciones de colonización.

Pero las habitaciones que construyen, habitaciones modestas, no pasan a ser propiedad del colono: éste las obtiene en arrendamiento hereditario, fórmula que constituye la base económica de la ciudad-jardín de Howard, y es ahora muy defendida en Bélgica. El Municipio es el que conserva el título de propiedad. A fin de ayudar a los gastos de construcción de estas pequeñas casas, cada miembro privado de la Asociación debe contribuir con una cantidad en metálico y con 1.500 horas de trabajo o su equivalente en dinero. Las Asociaciones están subvencionadas por Corporaciones que, en razón de la ayuda que prestan, así como por el fin social que las Asociaciones subvencionadas persiguen, tienen dentro de ellas una representación. Así, pues, mediante la conjugación de los fines de ambas Sociedades y la mutua utilización, juegan ambas el doble papel de productor y consumidor. Mas la amplitud de la obra a realizar se ha extendido por virtud de la incorporación del tercer miembro, la Asociación de inquilinos, que aportan a la Guilda, no sólo viviendas que reparar e higienizar, sino, lo que es fundamental, el órgano de administración. Por ellos, la Guilda se ha convertido en una organización capaz de edificar, reparar y administrar las viviendas, y, en su consecuencia, en un organismo susceptible de abarcar cuanto concierne a la industria de la edificación.

La Guilda austriaca tiene tres órganos: la *Asamblea*, la *Dirección*, formada con cuatro miembros de cada una de las Federaciones, y un *Secretariado técnico*, designado por la Dirección. Mas el Estado austriaco y el Municipio vienes, deseosos de facilitar la labor de la Guilda, han fundado, de acuerdo con la Federación Austriaca de Pequeña colonización, una empresa social, pública, de colonización y de materiales de construcción (*Gemeinwirtschaftliche Siedlungs und Baustoffaustalt*), que provee de elementos de construcción a la Guilda y Asociaciones de colonización: la madera, ladrillos, cemento, cristalería, etc., por precios moderados. En la Guilda austriaca, según los principios generales administrativos de la Ley austriaca sobre *Gemeinwirtschaft*, están representados los consumidores, los productores y el Estado.

Es indispensable a nuestros fines señalar el hecho acaecido recientemente en Inglaterra con la Guilda de Construcción, y explicar brevemente las causas que han motivado su crisis. No entramos en la descripción de la estructura de estas Guildas, que suponemos conocidas de todos, ya que han sido las de que se ha hablado y escrito más; pero no podemos, en cambio, re-

huir el tratar del hecho aludido, porque la crisis grave que ha sobrevenido a la Guilda de Londres—nacida y registrada como Sociedad industrial en 17 de julio de 1920, bajo la cláusula de *No profit* de la *Companies Act*—ha sido mal interpretada, y precisamente debe ser fuente de enseñanza para nosotros; ni debemos tampoco dejar de rectificar una afirmación, muy difundida en España, respecto al carácter de las Guildas inglesas: la de que «son organizaciones puramente obreras»; no hay tal, pues mediante la incorporación de *approved group* como el de Arquitectos, la admisión de estudiantes recién salidos de la Escuela de Arquitectura, capataces, peritos y administrativos, llega a ser una unidad integrada por todo el personal que exige la actividad de esta industria (*The Building Guild in London, Firts Annual Report*, pág. 6).

La crisis por la cual pasan las Guildas de construcción en Inglaterra, desde hace algunos meses, se debe exclusivamente a la deficiente organización de sus relaciones de crédito. M. S. G. Hobson, Secretario de la Guilda nacional, dice: «Lo que nos falta es una suma de 50.000 libras esterlinas; eso nos bastaría para volver a ponernos a flote. Es verdad que se nos deben 30.000 libras más de las que nosotros adeudamos; pero es que nuestras dificultades provienen de la falta de disponibilidades en metálico. Nunca hemos tenido el suficiente para arreglar las facturas que se nos presentaban, y hace dos o tres meses que nos hemos visto detenidos en nuestra labor por no poder hacer el encaje metálico de lo que se nos debía. En este momento, al suspender los pagos, comenzaron a caer sobre nosotros los acreedores, y cayeron por legiones, y para defendernos de ellos nombramos un liquidador.» Y Mr. Hobson refiere cómo tienen en su poder contratos por más de 2.256.000 libras esterlinas; detalla el número de casas que le han sido encargadas, y, una vez más, afirma que la falta de un suficiente capital ha sido la causa de este tropiezo. Así debe ser, a juzgar por la confianza que siguen teniendo en ellas sus acreedores; mas si es así, y nada induce a pensar que exista otro factor, es absolutamente injustificado afirmar, como lo han hecho enemigos, más o menos encubiertos, del guildismo, que la crisis se debe a la falta de severidad con que ha sido llevado el pago de salario en los días de paro forzoso.

Al lanzar las flechas contra el salario por paro, se trata de herir a la Guilda en lo que constituye la aspiración social más

viva de estos organismos: el llamado «salario regular o continuo». Quieren las Guildas satisfacer una exigencia humana por la que ha tiempo luchan las organizaciones obreras: la de proveer a las necesidades de los suyos de un modo continuo, permanente, así cuando enferme como si se inutiliza o dejó de trabajar por impedirlo el tiempo. Es lograr que el paro circunstancial y la previsión pesen sobre la industria, idea muy querida a los guildistas, es la superación del principio del salario-mercancia, merced a la prima que la Guilda se hace pagar para estos efectos, y que es una débil compensación del bien común que procuran, ya que la idea de provecho, en el sentido usual, es ajena a sus prácticas.

No ha sido, pues, por razones de incompetencia técnica por lo que se halla en crisis la Guilda inglesa, pues han conseguido trabajar con una gran economía de coste respecto de las Empresas privadas, economía que ellas prometieron y han cumplido; no ha sido tampoco la falta de severidad en la administración, ya que, no obstante la disminución del coste de las obras que realiza, su masa de capital aumenta de continuo; ni mucho menos puede achacarse a las deficiencias del trabajo o a la falta de contratos, porque precisamente coinciden en afirmar, todos los conocedores de los trabajos realizados por las Guildas, que el rendimiento del obrero guildista, a causa de la complacencia que le proporciona la peculiar organización del trabajo en la Guilda, no sólo es mayor, sino de calidad muy superior; así, pues, sólo queda como causa explicativa de esa crisis actual la deficiente estructura financiera de la Guilda-empresa.

### **Posibilidad de aplicar las Guildas a España.**

Si el Estado, mediante sus órganos de gobierno, es quien se plantea el tema de si conviene implantar en España las Guildas, o las Cooperativas de edificación, bueno será que, como exigencia metódica previa, se convenza a sí mismo de la necesidad—y no ya de la mera conveniencia—de acometer el problema de la vivienda en España, donde se van formando grandes urbes, como Madrid, que son modelo de hacinamiento, falta de confort en las habitaciones y carestía en las viviendas. Pero una obra social de construcción de viviendas no puede ser seriamente iniciada, a menos de satisfacer determinadas condiciones que tie-

nen verdadero carácter imperativo: 1) La expropiación de grandes extensiones de terrenos, no sólo de extrarradio, sino de zonas relativamente apartadas, donde sea posible ir creando pequeñas ciudades-satélites, y 2) Un régimen especial de crédito bancario para las Empresas de edificación. Si faltan estas bases, será misera cualquiera política del ramo de construcción que se acometa, y sus beneficios, en vez de disfrutarlos la comunidad, continuarán siendo para los especulantes.

La Guilda, ni puede ser creada desde arriba, desde el Poder, ni reglamentada desde fuera. «La mutua confianza y la unión —se dice en el *Rapport* antes citado— es la condición esencial para que se desenvuelve en ellas plenamente el espíritu de un *Team* en la industria. Esta es la cualidad peculiar a la organización de la Guilda.» Lo que constituye la base espiritual de la Guilda es, pues, un estado de conciencia de todos los colaboradores, consistente en un sentimiento de la responsabilidad moral individual que contraen ante el grupo y ante la sociedad. Ese sentimiento de responsabilidad, a su vez, se mantiene vivaz, por el modo como se crean los órganos de decisión, los cuales, al ser constituidos con la participación de todos y poder ser revocados, son considerados por cada uno como algo propio. La Guilda es, por consiguiente, una creación orgánica que viene de abajo; no es obra artificial, legislativa: es un organismo de espíritu esencialmente autónomo.

Si se tratase de organismos cuyos fines no difiriesen en nada fundamental de lo que es peculiar al actual régimen económico—lucro ilimitado y utilización de las coyunturas—, sería tarea relativamente fácil el crearlos, porque el alto beneficio tiene la virtualidad de un tropismo biológico; pero, tratándose de organismos administrativos cuyos Estatutos están inspirados en normas que contradicen las en que se inspira el vigente régimen de empresa, sólo es posible que nazcan a medida que el convencimiento de su bondad vaya madurando en un grupo social.

Dicen los ingleses que ha de existir en la Guilda el espíritu que inspira a un *Team*, a un equipo de juego. Y no hay que olvidar que el equipo de juego es una unidad, por la disciplina que le envuelve, o, lo que es lo mismo, por el equilibrio interno de las fuerzas morales puestas en tensión por obra de la sumisión voluntaria a una organización viviente en la que se mantiene el hombre por una adhesión íntima, vocacional. La disci-

plina del *Team* es la disciplina tipo, porque en ella se logra la superación de la oposición entre libertad y autoridad, gracias precisamente a ser el equipo la expresión de una modalidad vital de aquellos que le han creado. La disciplina voluntaria es, pues, de tal suerte esencial a la Guilda, que cualquiera presión desagradable a los miembros de ella comprometerá su obra y la hará fracasar. La Guilda vive al calor del entusiasmo de sus adeptos, pero se marchita inmediatamente a la sombra de todo ordenancismo exterior.

No hay, por consiguiente, posibilidad de crear por decreto, por actos del poder, organismos de este género. Y si las Cooperativas de edificación han de satisfacer, como las Guildas, fines públicos, y los han de llenar de modo que económica y socialmente resulte beneficiado el grupo productor y amparadas y mejor servidas las necesidades colectivas, tampoco será susceptible de lograrlo sino por la identificación del grupo cooperativista con el fin público. Es más: cuando se acomete el problema en la forma en que lo planteó el Dr. Kampfmeyer—Miembro del Consejo formado para entender de lo que concierne a las viviendas en Baden—, en su proyecto de Ley sobre socialización de habitaciones, publicado en 1919, proyecto que adopta como base económico-administrativa de las Cooperativas públicas obligatorias, se deja un margen al fracaso, que dependerá de la mayor o menor proximidad entre las normas sugeridas y las que permita elevar a propias la cultura política y las necesidades sentidas por la Sociedad que va a ponerlas en práctica.

¿Cuál ha de ser, según esto, la actitud del Gobierno en lo que al tema actual se refiere? Facilitar, crear una situación legislativa, económica y jurídica que se convierta en un estímulo social, el cual, al sumarse a las excitaciones que, efecto de la presión de la conciencia histórica, existen ya en varios grupos del obrerismo español, contribuirá a hacer madurar el estado de conciencia que es necesario para que nazcan viables las instituciones que se propugnan. No puede, a nuestro juicio, el Gobierno hacer más, ni debe, a nuestro entender, hacer menos. Si crea una legislación favorable para las Guildas y Cooperativas con fines públicos, abrigamos la convicción de que comenzarán a surgir éstas, y nos lo hace creer el historial del Sindicato del ramo de construcción en Madrid, que ha sabido organizarse de suerte tal, que ha podido, con medios propios, subvenir a necesidades de previsión social, que en otros pueblos, menos des-

venturados, hace tiempo que son atenciones del Estado. Esa obra, por parte de ese Sindicato, es un exponente lleno de significación. No importa que se creen esos organismos lentamente: toda cautela será en ellos poca; porque si interesados deben estar los organismos noveles en acreditar la eficacia de un nuevo régimen, inocente sería desconocer, y, por tanto, el olvidar que hay zonas extensas de opinión ávidas de mostrar los fracasos de todo ensayo que esté animado de un nuevo espíritu económico-social.

### Conclusiones.

Por todo ello, y teniendo en cuenta las observaciones que hemos hecho con motivo de la exposición de la primera parte de esta Ponencia y las enseñanzas sugeridas por las experiencias europeas, y muy especialmente por los resultados obtenidos en Alemania, Austria e Inglaterra, a las que asimismo se ha aludido sumariamente, nos permitimos indicar las bases que habrían de ser desarrolladas en una legislación que se propusiera abrir cauce por donde pudiera discurrir, llegado el momento, un movimiento de Guildas y Cooperativas públicas de edificación:

I. Programa de construcción de edificios públicos para los servicios del Estado, y expropiación, por los Ayuntamientos, de las zonas de extrarradio y de las en que se planeen ciudades satélite.

II. Organización de un régimen de crédito bancario que haga accesibles sus beneficios a las Guildas y Cooperativas públicas que se funden, a las entidades públicas que contraten con aquéllas, a las Sociedades privadas especiales que, sin tener un fin de lucro, como acontece con las Sociedades culturales o cooperativas, quieran asimismo entrar en relaciones industriales con las Guildas y Cooperativas públicas de la construcción a fin de edificar para fines propios. Las modalidades que ha de revestir la organización del crédito caen fuera de los límites de esta Ponencia.

III. La Gilda y la Cooperativa pública se obligarán a trabajar por precio de costo, que abarcará remuneración de los técnicos, mano de obra y materiales, y llevarán un régimen de contabilidad, en cuanto se refiera a su actividad industrial, que habrá de ser previamente aprobado por las Autoridades locales.

La vida interior, así económica como disciplinaria, de los organismos a que nos referimos, será plenamente respetada. Sólo ellos tendrán autoridad para elaborar sus Estatutos.

IV. La Guilda y la Cooperativa pública recibirán, como compensación del fin social que realizan y en atención al concepto humanitario del trabajo que las inspira, una prima, a determinar por cada casa construida o reparada, para poder cumplir sus fines de previsión y mutualidad: salario continuo, enfermedad, inutilidad, etc. Igualmente les será abonado un tanto por ciento para atender a los servicios administrativos de empresa.

V. Las Guildas y las Cooperativas del carácter antedicho tendrán derecho preferente a la ejecución de las obras que acometan las entidades públicas o privadas beneficiarias del régimen especial de crédito que para fines de edificación se organicen, siempre que de los planos y presupuestos resulte garantido el aspecto técnico y un precio de costo, incluidos la prima y el porcentaje de que habla la base anterior, inferior o igual al que ofrecieran otros concursantes privados.

VI. En el Consejo Industrial de la Guilda, no en la Junta administrativa que ella designe para su vida interior, tendrán representación los consumidores, representados por elementos que designe la Asociación de Vecinos y las Cooperativas constituidas al amparo de la Ley de Casas baratas, y asimismo estarán representados los intereses de la comunidad, a cuyo fin el Instituto de Reformas Sociales o el Municipio designarán una Delegación.

## Entidades invitadas a la Conferencia y Delegados designados por las mismas.

### 1. *Federación Nacional del Ramo de la Edificación de España.*

Piamonte, 2, Madrid.

#### D. Santiago Dueñas, de Bilbao (Centro Obrero).

Manuel Suárez, de Orense (Idem id.).

Manuel Fariñas, de Valladolid (Idem id.).

Pascual Poveda, de Villena (Idem id.).

Manuel Martínez Mora, de Salamanca (Idem id.).

### 2. *Federación Patronal Madrileña.*

San Bernardo, 65, Madrid.

#### D. Francisco Ramírez, por la Asociación de Maestros pintores «La Unión».

Ubrico Roca, de la Asociación de Fabricantes y Almacenistas de materiales de construcción.

Toribio Gómez, de la Sociedad de Dueños de carros.

Jesús Martínez, por la Asociación de Fabricantes de ladrillos.

Francisco Sanz, de la Sociedad de Maestros escultores-decoradores.

José López Somoza, de la Sociedad de Maestros embaldosadores.

Rafael Levenfeld, de la Sociedad Central de Aparejadores.

Pedro P. Rincón, por los Maestros carpinteros.

Leopoldo Fontaina, por los Maestros canteros.

Faustino Nicoli, por la Asociación de Maestros lapidarios marmolistas.

Andrés Blanco, por la Unión de Maestros vidrieros, bojalateros, fontaneros y grabadores de cristal.

Ramón Leal, de «La Subterránea», Sociedad de Maestros poceros.

Teodoro Castro, por la Sociedad de Maestros fumistas.

Leandro Estrade, por los Maestros estuquistas.  
Francisco Criado, por la Federación Patronal Madrileña.

3. *Banco Hipotecario.*

Paseo de Recoletos, 12. Madrid.

D. Félix de Llanos y Torriglia.  
Emilio Ullastre Corte.

4. *Sociedad Central de Arquitectos.*

Príncipe, 16. Madrid.

D. Pablo Aranda y Sánchez, Atocha, 14, Madrid.  
Antonio Palacios, Nicolás María Rivero, 8 y 10, Madrid.  
Gonzalo Iglesias, Velázquez, 20, Madrid.  
Juan García Cascales, Alcalá, 113, Madrid.  
Amós Salvador Carreras, Tetuán, 23, Madrid.  
Alberto de Palacio, Espalter, 6, Madrid.  
Pedro García Faria, Hermosilla, 53 duplicado, Madrid.  
Alberto de Palacio.  
Francisco de A. Bort, Don Ramón de la Cruz, 7, Madrid.  
Lorenzo Gallego, Almirante, 21, Madrid.  
César Cort, Segovia, 6, Madrid.  
Luis Blanco Soler, paseo de la Castellana, 6, Madrid.  
Gabriel Pradal Pineda, Mariana Pineda.

5. *Federación Local de Obreros de la Industria de la Edificación de Madrid.*

Piamonte, 2.

D. Francisco Olalla Sanz.  
José Fernández Paredes.  
Pedro Alvarez Cienfuegos García.  
Anastasio de Garcia Villarrubia.  
Manuel Muño Arroyo.  
Juan Gómez Egido.  
Domingo Zapata.  
Angel Pedroche.  
Mariano Serrano Ramos.  
Feliciano Hernández Cabezón.  
José Jiménez Díez.  
Bernardino Cuervo.  
Ramón López del Castillo.

D. Gerardo Cuadro.  
Pablo Sánchez.

6. *Caja Postal de Ahorros de Madrid.*

Consejo de Administración.

D. Wenceslao Delgado.

7. *Cámara de Comercio de Madrid.*

D. Dámaso C. Torán.

8. *Cámara de la Propiedad Urbana de Vigo.*

La de Madrid.

9. *Cámara de la Propiedad Urbana de La Línea.*

La de Madrid.

10. *Cámara de la Propiedad Urbana de Madrid.*

San Martín. 4.

Sr. Conde de Casal.

D. José Álvarez Arranz.  
Luis de la Peña.

Manuel Cejuela y González Orduña.

Sr. Marqués de la Vega de Retortillo.

11. *Unión Eléctrica Madrileña, Cooperativa de Casas Baratas.*

D. Manuel Ruiz Senén.

José Maeso Granados.

Juan Molinas Monedero.

Angel López Sobel.

12. *Cooperativa de Casas Baratas «El Pensamientos».*

Valencia.

D. Enrique Cardona (repetido, 26).

Manuel Capuz Gil.

13. *Cooperativa de Casas Baratas de la Asociación Cacerense de Socorros Mutuos.*

D. Dionisio Viniegra Villarreal.

14. *Sindicato Obrero, Sección de Mieres, «La Edificadora».*

D. Manuel Gallego, Secretario de la misma.

15. *Diputación Foral y Provincial de Navarra.*

D. José María Méndez de Vigo, Diputado electo de Tudela.

16. *El Basament del Pervindre.*

Dr. Rafael Bufill Fors.

17. *Diputación de Guipúzcoa.*

D. Ramón Costézar, Arquitecto.

18. *Diputación de Vizcaya.*

D. Diego Basterra, Arquitecto.

José de Posse y Villelga (repetido, 36 y 38).

Pedro Zufia, Abogado.

19. *Asociación de Arquitectos de Andalucía.*

Sevilla.

D. Francisco Javier de Luque, Claudio Coello, 56, Madrid.

20. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Zaragoza.*

D. Gumersindo Claramunt.

Tomás Pelayo Hore.

21. *Cooperativa de Habitaciones, Sociedad anónima de Bilbao.*

D. Venancio Calvo Mateo.

22. *Ayuntamiento de Lucena.*

Córdoba.

D. Felipe Moreno Lara, Abogado, Preciados, 15, principal, Madrid.

23. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Melilla.*

D. Paulino Fernández Martos, calle de Ruiz, 20, principal, Madrid.

24. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Palma de Mallorca.*

Cámara Oficial de la Propiedad de Madrid.

25. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Oviedo*

D. Francisco González Argüelles.

26. *La Habitación Obrera de Valencia.*

D. Enrique Cardona Alcázar (repetido, 12).

27. *Cooperativa de El Hogar.*

Adriana, 37 al 41, Madrid.

D. Secundino Zuazo y Ugalde, Serrano, 38, Madrid.

Romualdo Montojo y Méndez de San Julián, Goya, 18, 2.º,  
Madrid.

28. *Asociación de Arquitectos de Cataluña.*

D. Ricardo García Guereta, Libertad, 21, Madrid.

29. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Sevilla.*

Cánovas del Castillo, 18.

Sr. Marqués de Aracena, Hotel Ritz.

D. Carlos García Martínez, Alcalá, 85, Madrid.

30. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Salamanca.*

D. Luis García Romo, Presidente de la misma.

Angel Martín de Arcos, Vocal de la misma.

31. *Asociación de Arquitectos de Gran Canaria.*

Presidente de la Sociedad Central de Arquitectos de Madrid.

32. *Ayuntamiento de Tenerife.*

D. Miguel Villalba, Flor Baja, 18, Madrid.

33. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana La Unión.*

Plaza de Cataluña, 1, Barcelona.

Presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Madrid.

34. *Terrenos, etc.; Edificios a Plazos* (S. A.), *Barcelona*.

D. Carlos González Rothwos, Príncipe, 18 y 20, Madrid.

Francisco Artigas Solá, Santa Ana, 19, Barcelona.

Dr. Rafael Bufills Fors, Santa Ana, 19, Barcelona (repetido, 16).

35. *Cooperativa «César Augustan», de Zaragoza.*

Goya, 17.

D. Federico Valles y García, Presidente de la misma.

36. *Junta de Casas baratas del Ayuntamiento de Bilbao.*

D. José Escario.

José de Posse y Villelga (repetido, 18 y 38).

Ricardo Bastida Bilbao (repetido, 38 y 71).

37. *Federación Asturiana de Sociedades Cooperativas para la construcción de casas baratas de Oviedo.*

(Integrada por las Cooperativas de Empleados y Obreros de la Sociedad Popular, la de Periodistas y la Obrera.)

D. Enrique Rodríguez González, Paraíso, 18, Oviedo.

38. *Sociedad Cooperativa «La Ciudad-Jardín Bilbainan».*

D. José de Posse y Villelga (repetido, 18 y 36).

Ricardo Bastida Bilbao, Arquitecto (repetido, 36 y 71).

39. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Castellón.*

D. Fernando Gasset y Lacasaña, Diputado a Cortes por Castellón.

40. *Caja de Ahorros y Monte de Piedad de La Coruña.*

D. Luis Montero González, Consejero y Abogado, Atocha, 47, Madrid.

Eduardo Vila Algorri, Consejero e Ingeniero, Los Molinos (Sierra del Guadarrama), Madrid, «Villa Lola».

41. *Diputación Provincial de Alicante.*

D. Jaime Llona Lloret, Presidente de la misma.

Alfredo Pastor Mengual, Diputado provincial.

42. *El Hogar Ferroviario.*

Sociedad cooperativa de casas baratas, Madrid.

D. Faustino Piedrafita, Presidente.

Manuel Sánchez Rodríguez, Secretario.

43. *Cooperativa de Artistas para la Construcción de Casas Baratas de Barcelona.*

San Felipe Neri, 4, tercero derecha.

D. Baldomero Gili Roig, Presidente de la misma.

44. *Federación de Cooperativas de Casas Baratas de Cataluña y Baleares.*

Barcelona, Canuda, 13, 1.ª, primera.

D. Juan José Pons de Barros, Presidente de la misma.

45. *Real Sociedad Económica Matritense de Amigos del País.*

Excmo. Sr. Marqués de la Fuensanta de Palma.

D. José Puig de Aspre.

Faustino Prieto, Secretario de la misma (repetido, 8), Madrid.

46. *Ayuntamiento de Madrid.*

D. Luis Sáinz de los Terreros, Concejal.

Mariano García Cortés, ídem.

Francisco Sánchez Baytón, ídem.

Francisco Antonio Alberca, ídem.

Julián Martínez Reus, ídem.

47. *Escuela Especial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.*

D. Eugenio Ribera, Profesor de la misma.

Vicente Machimbarrena, Profesor de la misma.

48. *La Constructora Benéfica.*

Madrid. Costanilla de San Andrés, 7.

D. Javier García Rodríguez, Vicesecretario de la misma.

49. *Federación de Entidades Ciudadanas.*

Madrid, Puerta del Sol, 12. (Integrada por 53 Asociaciones de vecinos e inquilinos, clase media y consumidores.)

D. Lorenzo Barrio y Morayta, Presidente de la misma, Abogado.

Lino Galán, Ingeniero y Vicesecretario.

50. *Cámara de la Propiedad Urbana de Tarrasa.*

D. José Casamada, Secretario de la misma, y en sustitución del Presidente de la de Barcelona.

51. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Jerez de la Frontera.*

D. Guillermo Montero Moreno, Madrid, Serrano, 58.

52. *Diputación Provincial de Zaragoza.*

D. Mariano Pin Novella, Diputado provincial.

53. *Federación Patronal Montañesa, de Santander.*

D. José Luis Corcho Pila.

Luciano A. Cossío.

Tomás Benet (repetido, 66).

54. *Sociedad de Casas Baratas «La Progresiva».*

Sestao.

D. Venancio Calvo Mateo.

55. *Sociedad Cooperativa «La Conciliación».*

Cartagena.

D. Luis Rodríguez de Viguri.

56. *Real Sociedad cooperativa constructora de casas baratas «La Tierruca».*

Santander.

D. José Ayats, Alberto Aguilera, 48, Madrid, y Suplente, D. Benito Díaz de la Cebosa, ex Diputado a Cortes, Madrid.

57. *Sección de Ingenieros del Ministerio de la Guerra.*

D. José del Campo Duarte, Teniente coronel de Ingenieros, Ferraz, 93, primero.

58. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Alicante.*

D. Máximo Caturla Gulmbéu, Presidente de la misma.

59. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Córdoba.*

Comisión organizadora de la Conferencia Nacional de la Edificación.

60. *La Construcción Obrera.*

Barcelona, Durán y Bas, 9, principal.

D. José del Pulgar.

61. *Diputación provincial de Albacete.*

D. Manuel Muñoz Casayús.

62. *Cámara Oficial de Industria de la provincia de Madrid.*

San Bernardo, 2 ó 4.

D. Faustino Nicoli (repetido, 84):

José Jareño.

Manuel Martínez Angel.

Juan Ramírez de Pablos.

63. *Colonia de la Prensa.*

Madrid, Carretas, 10.

D. Graciano Atienza.

64. *Ayuntamiento de Lavadores.*

Pontevedra.

D. Luis Zulueta y Escolano, calle de Manuel Longoria, 3, Madrid.

65. *Casas baratas, C. A.*

Madrid.

Sr. Marqués de Unzá del Valle.

D. Luis Larrazar y Viguán.

- D. Vicente Pérez Marín.  
Esteban Ferrer.  
Gonzalo Iglesias Sánchez Solórzano.

66. *Confederación Patronal Española.*

Nicolás María Rivero, 8 y 10.

- D. Tomás Benet y Benet.

67. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Linares.*

- D. José Cano Polidano.  
Julián Delgado Martos.

68. *El Hogar del Porvenir.*

Palma de Mallorca.

- D. Manuel de Alisal Márquez.  
Joaquín Navarro Rodríguez, plaza de Eusebio Estrada, 23.  
P. M.

69. *Federación de Asociaciones patronales de Orense.*

- D. Secundino Couto.

70. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Mataró.*

- D. Manuel de Borafull y de Paláu.  
Manuel Borafull (hijo), Madrid, calle Mayor, 37.

71. *Asociación de Arquitectos de Vizcaya.*

Bilbao.

- D. Ricardo Bastida Bilbao (repetido, 38 y 71).  
Tomás Bilbao y Hospitalet.  
José Murga y Acebal.

72. *Sociedad de Cooperativas de casas baratas de Huelva.*

- D. Enrique Díaz y Francos del Llano.

73. *Asociación de Arquitectos de Santander.*

- D. Eugenio Fernández Quintanilla, General Pardiñas, 4 duplicado, Madrid.

D. Fermín Azue Zabalancheta, empleado del Catastro, Lope de Vega, 2 duplicado, Santander.

74. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Palencia.*

D. Manuel Juno Rodríguez-Cossío, Vicepresidente primero.  
Juan González Revilla, Vicepresidente segundo.  
Rafael Alonso Buzón, Contador.

75. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Burgos.*

D. José María Fernández Cavada, plaza de Santa Catalina de los Donados, 3, segundo, Madrid.

76. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Logroño.*

D. Pedro Ruis Santolaya, calle de la Libertad, 18, segundo, Madrid.

77. *Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.*

D. Joaquín Ruiz Jiménez, Alcalde de Madrid, Princesa, 25, Madrid.

78. *La Ciudad-jardin del Norte.*

Almansa. 10 y 12, Madrid.

D. Francisco Largo Caballero.  
Bernardo Alonso.

79. *Cooperativa Estage del Centro Obrero Autonomista de Dependientes.*

Barcelona.

D. Rafael Pons.

80. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Reus.*

D. Faustino Prieto Pazos (repetido, 45).

81. *Fomento de la Propiedad, S. A.*

Diputación, 20, Barcelona.

Sr. Marqués de Hazas, Lista, 20, Madrid.

D. Enrique Godo, Hotel Regina, Madrid.

82. *Diputación Provincial de Lugo.*

D. Manuel Antolín y Becerro de Bengoa, Abogado. Santa Teresa, 11, Madrid.

83. *Federación Mercantil Patronal.*

Mariana Pineda, 6.

D. N. de la Fuente, Carretas, 31.

Mariano Madrueño, Postigo de San Martín, 3 y 5.

Francisco Gariquiegui, Arenal, 4.

Luis Gil Bris, Montera, 4.

84. *Consejo Superior de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación.*

D. Faustino Nicoli, de la Cámara de Industria de Madrid (repetido, 62).

Dámaso C. Torán, de la Cámara Oficial de Comercio de Madrid.

85. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Málaga.*

D. Antonio Monasterio.

86. *Diputación Provincial de Guadalajara.*

D. Eugenio Fernández y Sánchez Lozano.

87. *Diputación Provincial de Soñia.*

D. Joaquín Iglesias.

88. *Centro Industrial de Vizcaya.*

Bailén, 5 y 7, Bilbao.

D. Remigio Derugen.

José Gondón.

José de Anitua.

Pedro de Elgóibar.

89. *Federación Patronal del Ramo de la Construcción de Vizcaya.*

Bailén, 5 y 7, Bilbao.

D. Remigio Deguren (repetido 88).

José Gondón (idem).

José de Anitua (idem).

Pedro de Elgóibar (idem).

90. *Cooperativa Obrera para la Adquisición de Viviendas Baratas.*

Piamonte, 2.

D. Lucio Martínez Gil.

Rufino Cortés.

91. *Diputación de Oviedo.*

Sr. Llano Ponte.

García Domines.

G. de la Noceda.

92. *Ayuntamiento de Tomelloso.*

D. Lorenzo Román.

Santos Rosillo.

93. *Federación Patronal de Mallorca.*

D. Francisco Junoy.

94. *Diputación Provincial de Madrid.*

D. Andrés Ovejero

Antonio Navarrete.

95. *Ayuntamiento de Valdepeñas.*

D. Manuel Ballenato.

96. *Sociedad de Casas Baratas «La Solariega».*

Córdoba.

D. Gonzalo Iglesias.

97. D. Agustín Viñuales.  
98. Fernando de los Ríos.  
99. Domingo Villar.  
100. Carlos Caamaño.  
101. Santiago Blanco.  
102. *Sociedad de Aparejadores titulares.*

Norte, 15.

D. Luis Alvarez Bermejo.  
Luis García Valtierra.  
D. Amancio Portales Pichel, y  
Joaquín Díaz de la Jara.

103. *Diputación de La Coruña.*

Excmo. Sr. D. Manuel Viturro Posse.

104. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de San Sebastián.*  
La de Madrid.

105. *Consejo Superior Bancario.*

Ilmo. Sr. D. Alberto Machimbarrena.

106. *Caja de Ahorros y Monte de Piedad Municipal.*

Bilbao.

D. Víctor Astola.

107. *Caja de Ahorros Vizcatna.*

Bilbao.

108. *Cooperativa del Ministerio de la Guerra.*

Madrid.

109. *Cooperativa de Casas Baratas «La Constancia».*

Sestao.

110. *Monte de Piedad de Alfonso XIII y Caja de Ahorros.*

Santander.

111. *Sociedad cooperativa «La Humanitarian».*

Sestao.

112. *Sociedad de Casas Baratas «La Progresiva».*

Sestao.

113. *Cooperativa de Habitaciones.*

Plaza Elíptica, 2, Bilbao.

114. *Sociedad Cooperativa de Casas Baratas.*

Huelva.

115. *Cooperativa de Casas Baratas de la Casa del Pueblo Radical.*

Madrid.

D. José María Martín Pastor.  
Enrique Pérez Ramos.  
Casimiro Sánchez Ganencia.  
Dr. Fernando Blanco, y  
Rafael Salazar.

116. *Ayuntamiento de Bilbao.*

D. Ricardo Bastida.  
José Luis Escaño.

117. *Ayuntamiento de Salamanca.*

D. Miguel González Lago.

118. *Cooperativa Inicosa.*

Barcelona.

D. Antonio Ricard y Sarduy.

## Entidades y particulares que solicitaron tomar parte en la Conferencia Nacional de la Edificación y que fueron admitidos.

1. D. Roberto Fernández Balbuena, Arquitecto. Claudio Coello, 30 y 32, Madrid.
2. Gustavo Fernández Balbuena, Arquitecto. Claudio Coello, 30 y 32, Madrid.
3. Eduardo Rodríguez Losada, Paterna, 30. La Coruña.
4. Augusto Martínez de Abaria, Arquitecto. Fortuny, 37, Madrid.
5. Manuel Villasante Barayat, Ayudante de Obras públicas. Cantón Pequeño, 28, La Coruña.
6. Alberto León Peralta, Funcionario municipal. Martín de los Heros, 24, primero, Madrid.
7. José Bravo Ramírez, Funcionario municipal. Mayor, 63, segundo, Madrid.
8. Benito Guitart y Truch, Arquitecto. Abada, 87, bajo izquierda, Madrid.
9. Fernando Madrazo, Arquitecto. Lista, 20, primero, Madrid.
10. Joaquín Tena, Arquitecto. Alcalá, 73, primero, Madrid.
11. Enrique Colás, Arquitecto. Alcalá, 77, tercero, Madrid.
12. Teodoro de Anasagasti, Arquitecto. Castellana, 66, Madrid.
13. Francisco Solano, Arquitecto. Almirante, 3, Madrid.
14. José L. Sallaberri. Castellana, 66, Madrid.
15. Eduardo Gamboa Sanz, Arquitecto. Fuencarral, 19 y 21, Madrid.
16. Luis Ferrero y Tomás, Arquitecto. Preciados, 1, tercero, Madrid.
17. Luis Ferrero, Arquitecto. Arrieta, 12, tercero, Madrid.
18. Juan Manuel Hoyo, Arquitecto. Ruiz, 26, Madrid.

19. D. José de Lorite, Arquitecto. Calle de Recoletos, 15, Madrid.
20. Guillermo González, Arquitecto. Torrijos, 7, tercero A derecha, Madrid.
21. Fernando Asenjo, Arquitecto. Argumosa, 4 provisional, Madrid.
22. Manuel Alvarez Naya, Arquitecto. Libertad, 20, bajo, Madrid.
23. Federico Gómez Alexio, Arquitecto. Lagasca, 41, principal derecha, Madrid.
24. Enrique Pflitz y López. Moreto, 8, tercero derecha, Madrid.
25. José Carnicero, Arquitecto. Embajadores, 9, primero, Madrid.
26. L. J. Ullé, Arquitecto. Magdalena, 19 duplicado, Madrid.
27. Bernardo Giner, Arquitecto. Diego de León, 19, segundo, Madrid.
28. F. Javier Ferrero, Arquitecto. Alberto Aguilera, 58, Madrid.
29. Severiano Sánchez Ballesta, Arquitecto. García de Paredes, 16, Madrid.
30. Lorenzo Gallego, Arquitecto, Delegado de la Sociedad Central de Arquitectos. Almirante, 21, tercero, Madrid.
31. Felipe de Sala, Arquitecto. Génova, 5, tercero, Madrid.
32. Alejandro Aguiló, Arquitecto. Quintana, 14, tercero derecha, Madrid.
33. Román Loredó, Arquitecto. Fuencarral, 104, Madrid.
34. Manuel Ruiz Senén, Arquitecto. Salud, 9, tercero derecha, Madrid.
35. Luis García Vigil, Arquitecto. Montera, 54, Madrid.
36. Manuel de Lusán y Zubay, Arquitecto. Zurbano, 9, segundo, Madrid.
37. José Ruiz López Puigcerver, Arquitecto. España, 14, Madrid.
38. Enrique Lamartinière, Arquitecto. Antonio Acuña, 5, Madrid.
39. Jorge Gallegos, Arquitecto. Teatro Real, Madrid.
40. Pedro Sánchez Sepúlveda, Arquitecto. Teatro Real, Madrid.

41. D. Antonio Flórez, Arquitecto. Teatro Real, Madrid.
42. Joaquín Juncosa, Arquitecto. Don Ramón de la Cruz, núm. 49, entresuelo, Madrid.
43. Anselmo Arenillas, Arquitecto. Montera, 29, Madrid.
44. Joaquín de Yrizar, Arquitecto. Plaza de Isabel II, 7, Madrid.
45. Fidel Mantilla, Arquitecto. Fuencarral, 24, principal, Madrid.
46. José Elías, Arquitecto. Encarnación, 14, segundo izquierda, Madrid.
47. Lesmes M. Franco, Arquitecto. Ferraz, 64, Madrid.
48. Gonzalo Domínguez, Arquitecto. Arrieta, 7, Madrid.
49. Liga de inquilinos de Las Palmas: Sr. Conde de Altea, D. Juan L. Santana, D. Matías Gómez Latorre y D. Carlos Ramírez Suárez.
50. D. Fidel de Urbina, periodista. Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa, San Sebastián.
51. Asociación de propietarios, comerciantes e industriales de la tercera zona del Ensanche de Madrid y su extrarradio, Abades, 15; D. Francisco Junoy Rabat, D. Juan García Revenga, D. Emilio Méndez Crespo y D. Eugenio Aroca Albasanz.
52. D. Antonio Martín Bosch, Arquitecto. Travesía de Trujillos, 2, Madrid.
53. Sr. Llano y Escudero. Alameda de Mazarredo, 6, primero, Bilbao.
54. Altos Hornos de Vizcaya, Sociedad anónima, Bilbao.
55. D. Enrique Galán, Sociedad de Electricistas y similares de Madrid. San Bernardo, 65, Madrid.
56. Manuel Saborido, Arquitecto. Fernández de la Hoz, 58, Madrid.
57. L. Cornido Quiroga, Arquitecto. Plaza de María Pita, 10, segundo, La Coruña.
58. H. J. Murga y Acebal, Arquitecto. H. de Amézaga, 12, Bilbao.
59. Academia de Higiene de Cataluña. Santa Ana, 28, primero, Barcelona.
60. Sr. Marqués de la Vega de Anzo. Oviedo.
61. Sociedad Económica de Amigos del País de Valencia, Plaza de San Luis Beltrán, 1.
62. Asociación de Vecinos de Madrid. Puerta del Sol, 12.

63. Sociedad Inmobiliaria de Irala-Barri. Bilbao, D. Armando Irala.
64. D. Valentín Vallbonrat. S. A., Estudios y Construcciones de Ingeniería. Plaza de la Lealtad, 3, Madrid.
65. Joaquín Serrano y Facio, Aparejador titular. Moral, 38, segundo, Granada.
66. Manuel Villasante, Cantón Pequeño, La Coruña.
67. S. de la Peña. Ministerio de Trabajo.
68. Luis María Cabello y Lapidra. Columela, 5, Madrid.
69. Emilio Vellando. Alberto Aguilera, 33, Madrid (Asociación de Vecinos de Madrid).
70. Adolfo Garachana. Jerte, 2 (Asociación de Vecinos de Madrid).
71. Fidel Pérez Mínguez. Alcalá, 87, Madrid.
72. Elías de Montoya y Blasco. Luchana, 22, Madrid.
73. Julio M. Zapata, Arquitecto municipal. Ayuntamiento.
74. Compañía Madrileña de Urbanización. Madrid: D. Arturo Soria Hernández y D. Francisco Escola Besada.
75. Círculo de la Unión Mercantil e Industrial de Madrid: D. Antonio Sacristán Zavala y D. Enrique Puerta Fernández.
76. Liga de Inquilinos de Oviedo: D. Francisco Díez de Arcelus.
77. Liga de Propietarios y Fomento de Viviendas del Bajo Besós. Primavera, 13, San Adrián (Barcelona).
78. Consorcio de las Industrias de la Edificación: D. Manuel Latorre.
79. Asociación de la Clase media de Valencia.
80. D. Francisco Pereira. Madrid.
81. José Casuso, Ingeniero municipal de Madrid.
82. Octavio Elorrieta.
83. Fernando Kely Juárez.

## Lista de Delegados, por orden alfabético.

---

- Aguiló (D. Alejandro).  
Alisal (D. Manuel). El Hogar Ferroviario de Palma de Mallorca.  
Alonso (D. Bernardo). La Ciudad Jardín del Norte. Madrid.  
Alonso Buzón (D. Rafael). Cámara de la Propiedad de Palencia.  
Altea (Conde de). Liga de Inquilinos de Las Palmas.  
Alvarez Arranz (D. José). Cámara de la Propiedad Urbana de Madrid.  
Alvarez Mermejo (D. Luis). Sociedad de Aparejadores titulares.  
Alvarez Naya (D. Manuel).  
Anasagasti (D. Teodoro).  
Anitua (D. José de). Centro Industrial de Vizcaya. Federación Patronal del Ramo de la Construcción de Vizcaya.  
Antolin (D. Manuel). Diputación provincial de Lugo.  
Aracena (Marqués de). Cámara de la Propiedad Urbana de Sevilla.  
Arenillas (D. Anselmo).  
Artal (D. Juan). Ayuntamiento de Valencia.  
Asenjo (D. Fernando).  
Artola (D. Victor). Caja de Ahorros y Monte de Piedad Municipal. Bilbao.  
Aroca (D. Eugenio). Asociación de Propietarios y Comerciantes de la 3.ª Zona del Extrarradio. Madrid.  
Atienza (D. Graciano). Colonia de la Prensa.  
Ayats (D. José). Real Sociedad de Casas baratas La Tierruca. Santander.  
Aznar (D. Severino). Instituto Nacional de Previsión.  
Azcué Zabalahcheta (D. Fermin). Asociación de Arquitectos de Santander.  
Ballenato (D. Manuel). Ayuntamiento de Valdepeñas.  
Basterra (D. Diego). Caja de Ahorros Vizcaína. Bilbao. Diputación de Vizcaya.

- Bastida (D. Ricardo). Ayuntamiento de Bilbao. Asociación de Arquitectos de Bilbao. Junta de Casas baratas de Bilbao. Sociedad Cooperativa La Ciudad Jardín Bilbaína.
- Benet y Benet (D. Tomás). Confederación Patronal Española. Federación Patronal de Valencia.
- Bilbao y Hospitalet (D. Tomás). Asociación de Arquitectos de Vizcaya.
- Blanco (D. Fernando). Cooperativa de Casas baratas de la Casa del Pueblo Radical.
- Blanco (D. Santiago).
- Bofarull (D. Manuel de), hijo. Cámara de la Propiedad Urbana de Mataró.
- Bofarull (D. Manuel), padre. Idem id. id. id.
- Bravo Ramírez (D. José).
- Buñils Fors (D. Rafael). El Basament del Pervindre. Terrenos y edificios a plazos.
- Burillo (D. Santos). Ayuntamiento de Tomelloso.
- C. de la Noceda. Diputación de Oviedo.
- C. Torán (D. Dámaso). Cámara de Comercio de Madrid. Consejo Superior de Cámaras de Comercio.
- Caamaño (D. Carlos).
- Cabello y Lapiedra (D. Luis María).
- Calvo Mateo (D. Venancio). Cooperativa de Habitaciones. Bilbao. Sociedad de Casas baratas La Progresiva.
- Campo Duarte (D. José). Sección de Ingenieros del Ministerio de la Guerra. Cooperativa del Ministerio de la Guerra.
- Cano Polidano (D. José). Cámara de la Propiedad de Linares.
- Capuz Gil (D. Manuel). Cooperativa de Casas baratas El Pensamiento. Valencia.
- Cardona (D. Enrique). Ayuntamiento de Valencia. Cooperativa de Casas baratas El Pensamiento y la Habitación obrera. Valencia.
- Carnicero (D. José).
- Casas Alvarez (D. León). Cooperativa de Casas baratas de Santa Cruz de Palma.
- Casuso (D. José).
- Caturla Gulbuem (D. Máximo). Cámara de la Propiedad Urbana, Alicante.
- Claramunt (D. Gumersindo). Cámara de la Propiedad Urbana, Zaragoza.
- Cejuela y G. Orduña (D. Manuel). Cámara de la Propiedad Urbana. Madrid.

- Colas (D. Enrique).  
Couto (D. Secundino). Federación de Asociaciones Patronales.  
Orense.  
Cortes (D. Rufino). Cooperativa Obrera para la adquisición de  
viviendas baratas. Madrid.  
Cornide Quiroga (D. L.).  
Casal (Conde de). Cámara de la Propiedad Urbana de Madrid.  
Costezar (D. Ramón). Diputación de Guipúzcoa.  
Delgado (D. Wenceslao). Caja Postal de Ahorros de Madrid.  
Delgado Martos (D. Julián). Cámara de la Propiedad Urbana.  
Linares.  
Deguren (D. Remigio). Centro Industrial de Vizcaya. Federación  
Patronal del Ramo de la Edificación. Vizcaya.  
Díaz de la Cebosa (D. Benito). Suplente de la Real Sociedad de  
Casas baratas La Tierruca. Santander.  
Díaz y Francoa de Llano (D. Enrique). Sociedad Cooperativa de  
Casas baratas. Huelva.  
Díaz de la Jara (D. Joaquín). Sociedad de Aparejadores titulares.  
Díaz de Arceluz (D. Francisco).  
Dominguez (D. Gonzalo).  
Elorrieta (D. Octavio).  
Elias (D. José).  
Elgoibar (D. Pedro de). Centro Industrial de Vizcaya. Federa-  
ción Patronal del Ramo de la Construcción de Vizcaya.  
Escario (D. José Luis). Ayuntamiento de Bilbao. Junta de Casas  
baratas del Ayuntamiento de Bilbao.  
Escola (D. Francisco).  
Eza (Vizconde de). Instituto Nacional de Previsión.  
Febles (D. Juan). Cámara de la Propiedad de Tenerife.  
Fernández Balbuena (D. Gustavo).  
Fernando Balbuena (D. Roberto).  
Fernández Cavada. (D. José María). Cámara de la Propiedad  
Urbana. Burgos.  
Fernández Martos (D. Julián). Cámara de la Propiedad Urbana.  
Melilla.  
Fernández Quintanilla (D. Eugenio). Asociación de Arquitectos.  
Santander.  
Fernández y S. Lozano. (D. Eugenio). Diputación de Guada-  
lajara.  
Ferrer (D. Esteban). Casas baratas, C. A. Madrid.  
Ferrero y Tomás (D. Luis).

- Ferrero (D. Javier).  
Ferrero (D. Luis).  
Flórez (D. Antonio).  
Francos Lesmes (D. M.).  
Fuente (D. Narciso de la). Federación Mercantil Patronal. Madrid.  
Gainzarain (D. José). Instituto Nacional de Previsión.  
Gambus (D. Javier). Cooperativa de Periodistas. Casas baratas. Barcelona.  
Galán (D. Enrique). Sociedad de Electricistas y similares. Madrid.  
Gallego (D. Manuel). Sindicato Obrero de Mieres La Edificación.  
Gallego (D. Lorenzo).  
Gallegos (D. Jorge).  
Gamboa (D. Eduardo).  
Garachana (D. Adolfo).  
García Guereta (D. Ricardo). Asociación de Arquitectos de Cataluña. Gran Canaria.  
García Martínez (D. Carlos). Cámara de la Propiedad de Sevilla.  
García Pujol (D. Domingo). Cooperativa de Periodistas. Casas baratas. Barcelona.  
García Revenga (D. Juan). Asociación de Propietarios Comerciantes de la 3.ª Zona del Extrarradio de Madrid.  
García Romo (D. Luis). Cámara de la Propiedad de Salamanca.  
García Somines. Diputación provincial de Oviedo.  
García Valtierra (D. Luis). Sociedad de Aparejadores Titulares. Madrid.  
García Vigil (D. Luis).  
Gariquiegui (D. Francisco). Federación Mercantil Patronal. Madrid.  
Gil Bris (D. Luis). Federación Mercantil Patronal.  
Gili Roig (D. Baldomero). Cooperativa de Artistas de Barcelona.  
Godo (D. Enrique). Fomento de la Propiedad de Barcelona.  
Gómez (D. Toribio). Federación Patronal Madrileña.  
Gómez Alexio (D. Federico).  
Gómez Latorre (D. Matías). Liga de Inquilinos de Las Palmas. Instituto Nacional de Previsión.  
González Argüelles (D. Francisco). Cámara de la Propiedad de Oviedo.  
González (D. Guillermo).  
González Revilla (D. Juan). Cámara de la Propiedad de Palencia.

- González Rojas (D. Francisco). Instituto Nacional de Previsión.  
Gordón (D. José). Centro Industrial de Vizcaya. Federación Patronal del Ramo de la Edificación de Vizcaya.  
Giner (D. Bernardo).  
Guitart y Truch (D. Benito).  
Hazas (Sr. Marqués de). Fomento de la Propiedad de Barcelona.  
Hoyo (D. Juan Manuel).  
Iglesias (D. Joaquín). Diputación provincial de Soria.  
Iglesias (D. Gonzalo). Sociedad de Casas Baratas La Solariega. Córdoba. Casas baratas C. A. Madrid.  
Iralaz (D. Armando).  
Irizar (D. Joaquín).  
Jiménez (D. Inocencio). Instituto Nacional de Previsión.  
Jori y Biscamp. Academia de Higiene de Cataluña. Particular.  
Junco (D. Manuel). Cámara de la Propiedad de Palencia.  
Juncosa (D. Joaquín).  
Junoy (D. Francisco). Asociación de Comercio e Industria. 3.ª Zona. Madrid. Federación Patronal de Mallorca.  
Kely (D. Fernando). La Constructora del Norte. Barcelona. Sociedad anónima. Particular.  
L. Salaverry (D. José).  
Lamartiniere (D. Enrique).  
Landecho (D. Luis). Instituto Nacional de Previsión.  
Largo Caballero (D. Francisco). La Ciudad Jardín del Norte. Madrid.  
Laranzar y Viguan (D. Luis). Casas baratas. C. A. Madrid.  
Latorre (D. Manuel). Consorcio de la Edificación.  
León Peralta (D. Alberto).  
Llano Escudero y C.ª  
López Núñez (D. Alvaro). Instituto Nacional de Previsión.  
López Sobek (D. Angel). Cooperativa de Casas baratas. Unión Eléctrica Madrileña.  
Loredo (D. Román).  
Lorite (D. José de).  
Luque (D. Francisco Javier). Asociación de Arquitectos de Andalucía.  
Lusán y Sabazí (D. Manuel de).  
Llano Ponte. Diputación de Oviedo.  
Llanos y Torriglia (D. Félix). Banco Hipotecario de España.  
Madrado (D. Fernando).  
Madrueño (D. Mariano). Federación Mercantil Patronal. Madrid.

- Machimbarrena (D. Alberto). Consejo Superior Bancario.  
Machimbarrena (D. Vicente). Escuela de Ingenieros de Caminos.  
Maeso Granado (D. José). Unión Eléctrica Madrileña. Cooperativa de Casas baratas.  
Maluquer (D. José). Instituto Nacional de Previsión.  
Mantilla (D. Fidel).  
Martin de Arcos (D. Angel). Cámara de la Propiedad Urbana. Salamanca.  
Martín Bosch (D. Antonio).  
Martin Pastor (D. José María). Cooperativa de Casas baratas. Casa del Pueblo Radical.  
Martínez de Abaria (D. Augusto).  
Martínez Angel (D. Manuel). Cámara de Industria de Madrid.  
Martínez Gil (D. Lucio). Cooperativa para la adquisición de viviendas baratas. Madrid.  
Marv (D. José). Instituto Nacional de Previsión.  
Méndez Crespo (D. Emilio). Asociación de Comerciantes. Industria, etc., etc.  
Méndez de Vigo (D. José). Diputación de Navarra.  
Molinas Monedero (D. Juan). Cooperativa de Casas baratas. Unión Eléctrica Madrileña.  
Monasterio (D. Antonio). Cámara de la Propiedad Urbana de Málaga.  
Montojo y M. San Julián (D. Romualdo). Cooperativa El Hogar. Madrid.  
Montoya (D. Elías de). Cámara de la Propiedad de Toldo.  
Moragas (Sr.). Instituto Nacional de Previsión.  
Moreno Lara (D. Felipe). Ayuntamiento de Lucena. Córdoba.  
Muñoz Casayus (D. Manuel). Diputación provincial de Albacete.  
Murga y Acebal (D. José). Asociación de Arquitectos de Vizcaya.  
Navarret (D. Antonio). Diputación provincial de Madrid.  
Navarro (D. Joaquín). El Hogar del Porvenir de Palma de Mallorca.  
Nicol (D. Faustino). Cámara de Industria de Madrid. Consejo Superior de Cámaras de Comercio.  
Ovejero (D. Andrés). Diputación provincial de Madrid.  
Peña (D. Severiano de la).  
Pelayo Mora (D. Tomás). Cámara de la Propiedad Urbana. Zaragoza.  
Peña (D. Luis de la). Cámara de la Propiedad Urbana. Madrid.  
Pereira (D. Francisco).

- Pérez Marín (D. Vicente). Casas baratas, C. A. Madrid.
- Pérez Minguez (D. Fidel).
- Pérez Ramos (D. Enrique). Cooperativa de Casas baratas. Casa del Pueblo Radical. Madrid.
- Pfliz (D. Enrique).
- Pons (D. Rafael). Centro Autonomista de Dependientes de Cooperativas. Estatge.
- Pou de Barros (D. Juan José). Cooperativa de Periodistas de Casas baratas. Barcelona.
- Posse (D. José). Caja de Ahorro Vizcaina. Diputación provincial de Vizcaya. Junta de Casas baratas del Ayuntamiento de Bilbao. Sociedad cooperativa La Ciudad-Jardín.
- Portales (D. Amancio). Sociedad de Aparejadores. Madrid.
- Prados Urquijo (D. Gregorio). Altos Hornos de Vizcaya. Particular.
- Prieto Pazos (D. Faustino). Cámara de la Propiedad de Reus. Cámara de la Propiedad Urbana de Granada. Idem id. de El Ferrol. Real Sociedad Económica de Amigos del País.
- Puerta (D. Enrique). Círculo de la Unión Mercantil. Particular.
- Pulgar (D. José del). La Construcción Obrera. Barcelona.
- Puyol (D. Julio). Instituto Nacional de Previsión.
- Ramírez Suárez (D. Carlos). Liga de Inquilinos de Las Palmas. Particular.
- Ramírez de Pablos (D. Juan). Cámara de Industria de Madrid.
- Ricard y Sarduy (D. Antonio). Cooperativa Ynycosa. Barcelona.
- Ríos (D. Fernando de los).
- Rodríguez González (D. Enrique). Federación de Casas baratas. Oviedo.
- Rodríguez Losada (D. Eduardo).
- Ribera (D. Eugenio). Escuela de Ingenieros de Caminos.
- Román (D. Lorenzo). Ayuntamiento del Tomelloso.
- Ruiz Jiménez (D. Joaquín). Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.
- Ruiz López (D. José).
- Ruiz Santaolaya (D. Pedro). Cámara de la Propiedad de Logroño.
- Ruiz Senén (D. Manuel). Cooperativa de Casas baratas. Unión Eléctrica Madrileña.
- Saborido (D. Manuel).
- Salazar (D. Rafael). Cooperativa de Casas baratas. Casa del Pueblo Radical.
- Sánchez Ballesta (D. Severiano).
- Sánchez Sepúlveda (D. Pedro).

- Santana (D. Juan L.). Liga de Inquilinos de Las Palmas. Particular.
- Sacristán (D. Antonio). Circulo de la Unión Mercantil de Madrid. Particular.
- Sala (D. Felipe de).
- Salazar (D. Rafael). Cooperativa de Casas baratas. Casa del Pueblo Radical.
- Sánchez (D. Pablo). Federación local obrera. Industria de la edificación. Madrid.
- Sánchez Canencia (D. Casimiro). Cooperativa de Casas baratas. Casa del Pueblo Radical.
- Secall (D. Joaquín). Junta local de Casas baratas de Salamanca. Ayuntamiento de Salamanca.
- Serrano (D. Rafael).
- Serrano y Facio (D. Joaquín).
- Solano (D. Francisco).
- Soria (D. Arturo). Compañía Madrileña de Urbanización. Particular.
- Tera (D. Joaquín).
- Unza del Valle (Marqués de). Casas baratas, C. A. Madrid.
- Ulled (D. L. J.).
- Urbina (D. Fidel M.).
- Vallhonrat (D. Valentín).
- Vellando (D. Emilio). Asociación de Vecinos de Madrid. Particular.
- Vega de Anzo (Marqués de la).
- Vega de Retortillo (Marqués de la). Cámara de la Propiedad Urbana de Madrid.
- Villasante (D. Manuel).
- Viniegra (D. Dionisio). Cooperativa de la Asociación Cacerëña de Socorros mutuos de Cáceres.
- Vigil (D. Manuel). Instituto Nacional de Previsión.
- Villalba (D. Miguel). Ayuntamiento de Tenerife.
- Villar (D. Domingo).
- Viñuales (D. Agustín).
- Viturrio Posse (D. Manuel). Diputación provincial de La Coruña.
- Zuazo y Ugalde (D. Secundino). Cooperativa del Hogar. Madrid.
- Zapata (D. Julio).
- Zufia (D. Pedro). Diputación de Vizcaya. Caja de Ahorros Vizcaína.
- Zulueta (D. Luis). Ayuntamiento de Lavadores. Pontevedra.

## Reglamento para el régimen interior de la Asamblea.

---

Artículo 1.º La Mesa de la Conferencia, que, por acuerdo del Instituto de Reformas Sociales, será presidida por la Comisión organizadora, se completará en la primera sesión, eligiéndose por los conferenciantes otros dos Vicepresidentes y dos Secretarios escrutadores. Formarán también parte de la Mesa los Presidentes de las Secciones.

Art. 2.º Los conferenciantes se inscribirán en una de las cuatro Secciones en que se considera dividida la Conferencia: la primera (Legislativa) deliberará acerca de los temas 1.º, 2.º y 3.º del Cuestionario; la segunda (Financiera), sobre el tema 4.º; la tercera (Técnica), sobre el 5.º y 6.º, y la cuarta (Social), sobre los temas 7.º y 8.º

En la primera reunión de cada una de las Secciones completarán éstas sus Mesas, designando por elección dos Vicepresidentes y dos Secretarios escrutadores.

Los ponentes se agregarán a las Mesas de las Secciones en que se discutan los temas en cuyo estudio hayan intervenido.

Art. 3.º Cada Sección deliberará acerca de las ponencias presentadas por la Comisión organizadora relativas a los temas ya citados, así como sobre las propuestas que en relación con los mismos hayan sido presentadas en la información pública a que se refiere el núm. 3.º de la Real orden de 27 de marzo corriente.

Las enmiendas que los conferenciantes presenten a las conclusiones propuestas deberán presentarse en la Secretaría de la Sección correspondiente antes de comenzar la discusión de cada tema, firmadas por un Delegado de las entidades invitadas o por cinco conferenciantes.

A este efecto, por la Secretaría de la Conferencia se publicarán dos listas de conferenciantes, comprensivas: la primera, de los Delegados de las Asociaciones, entidades y corporaciones invitadas conforme al primer apartado del núm. 2.º de la Real or-

den citada, y la segunda, de las entidades o particulares admitidos a su instancia a tomar parte en la Conferencia.

Art. 4.º En las reuniones plenarias se discutirán tan sólo las ponencias relativas a los temas del Cuestionario que hayan sido aprobadas por la Sección respectiva y aquellas enmiendas que por su importancia e interés general haya acordado la Sección, por mayoría de votos, someter al Pleno de la Conferencia.

Art. 5.º Dado el escaso tiempo de que se dispone para la labor de la Conferencia y lo numeroso de los Delegados admitidos a sus deliberaciones, tanto en las reuniones plenarias como en las de Secciones, no se podrá hacer uso de la palabra más de una vez por conferenciante en la discusión de cada uno de los asuntos, no excediendo los discursos de quince minutos, y autorizándose, en caso necesario, una rectificación de cinco minutos.

Las enmiendas presentadas en las Secciones serán apoyadas por uno de sus autores en discursos que no excederán de cinco minutos, a los que se contestará por la Ponencia o por otro conferenciante en su nombre, en el mismo tiempo. En caso de que fuera admitida, quedará incorporada a la Ponencia para ser discutida con ella.

Art. 6.º Todas las votaciones en las sesiones plenarias serán nominales.

Art. 7.º La interpretación de este Reglamento y la resolución de las dificultades que se presenten estarán encomendadas a las Secciones respectivas, que resolverán por mayoría de votos, decidiendo en caso de empate el Presidente. Por tal razón, y con el objeto de no dificultar la eficacia de las deliberaciones, no se suscitarán cuestiones de orden.

## Mesa de la Conferencia.

---

### Presidentes honorarios:

Excmo. Sr. D. Joaquín Chapaprieta Torregrosa, Ministro de Trabajo, Comercio e Industria.

Excmo. Sr. Conde de Lizarraga, Presidente del Instituto de Reformas Sociales.

Excmo. Sr. D. Joaquín Ruiz Jiménez, Alcalde de Madrid.

### Presidente:

Excmo. Sr. D. Luis Rodríguez de Viguri.

### Vicepresidentes:

D. Francisco Junoy Rabat.

D. Santiago Pérez Intante.

### Presidentes de Sección:

Excmo. Sr. D. José Manuel Pedregal.

Excmo. Sr. D. José Gascón y Marín.

Excmo. Sr. Conde de Altea.

Excmo. Sr. D. José López Salaberry.

### Secretario general:

D. Antonio Fabra Ribas.

### Sección 1.ª

#### Presidente:

Excmo. Sr. D. José Gascón y Marín.

#### Ponentes:

D. Agustín Viñuales.

D. Antonio Fabra Ribas.

D. Salvador Crespo.  
D. Juan García Cascales.

Secretario:

D. Carlos Bonet.

#### **Sección 2.ª**

Presidente:

Excmo. Sr. D. José Manuel Pedregal.

Ponente:

D. Carlos Caamaño.

Secretario:

D. Federico López Valencia.

#### **Sección 3.ª**

Presidente:

Excmo. Sr. D. José López Salaberry.

Ponentes:

D. Domingo Villar Granjel.

D. José Casuso, y

D. José Lorite.

Secretario:

D. Luis de Pontes.

#### **Sección 4.ª**

Presidente:

Excmo. Sr. Conde de Altea.

Ponentes:

D. Gustavo Fernández Balbuena.

D. Santiago Blanco.

D. Francisco Largo Caballero, y

D. Fernando de los Ríos Urruti.

Secretario:

D. Juan A. Meliá.

## Extracto de las proposiciones sometidas a la deliberación de la Conferencia.

---

### 1. *Ayuntamiento de Mataró.*

Propone que el Estado construya edificios para alojar aquellos servicios públicos que hoy están instalados en locales alquilados a particulares.

### 2. *Federación Patronal Madrileña.*

Exención del pago de derechos reales y otros tributos a las transacciones de solares y fincas cuando se comprometan sus propietarios a edificar entre los tres y seis meses siguientes a la firma de la escritura.

El Estado construiría los edificios para alojar sus dependencias y activar aquellos que están en construcción.

La expropiación de dos fajas de 500 metros de anchura a derecha e izquierda de todas las carreteras de una longitud de 2 a 5 kilómetros en los términos municipales. Estos terrenos se entregarían por su intrínseco valor y con facilidades de pago para construir viviendas baratas.

Concesión de ayuda a las Asociaciones, Cooperativas, particulares, etc., no sólo la que disponen los Reglamentos vigentes, sino otras aconsejadas por las circunstancias excepcionales.

Exención de tributos para las nuevas edificaciones, así como para las obras de reforma e higienización de las ya existentes.

Aplicación rigurosa de las Ordenanzas municipales en relación con los solares, fincas y terrenos baldíos, llegando a la ejecución de las obras por cuenta del Municipio, que se reintegrará del gasto hecho con el importe de los alquileres y de la venta de los solares o terrenos baldíos.

Aplicando la Ley de Expropiación forzosa a los terrenos situados en las zonas de los alrededores de las poblaciones.

**Modificación de la Ley de Casas baratas en el sentido de ampliar los beneficios y extender a todas las construcciones que se hagan dentro de las nuevas normas.**

**Fundación de un Banco Nacional que recogiera a los elementos dispersos y al ahorro improductivo para aplicarlos a préstamos para la construcción de viviendas. El capital de este Banco se integraría con las fianzas depositadas en poder de los propietarios, las cantidades que las Cajas de Ahorro y el Instituto Nacional de Previsión están obligados a invertir en hipotecas sobre inmuebles y con la contribución de los Bancos particulares, no menor a la que aportaron al Banco de Protección a la Industria Nacional.**

**Revisión de lo legislado para decidir al capital privado a salir del retraimiento que observaba respecto de la edificación.**

**Facilitar el régimen de transportes y rebajar las tarifas para los materiales de construcción. Hormigonar las carreteras en un radio de 10 kilómetros del centro de las poblaciones de importancia.**

**Suprimir los derechos arancelarios para los materiales de construcción.**

**Protección a las Empresas de locomoción urbana.**

**Que el Congreso estudie, para aconsejar la reforma de la legislación, acerca de los siguientes puntos: libertad real del trabajo; declaración ilegal de huelgas y *lock-outs*; Comités paritarios; sindicación profesional con sanciones para las Sociedades obreras y patronales que no cumplieran los contratos.**

**Por último, opina que el régimen de *guildas* no se debe ensayar en España.**

3. *D. Fernando Díez Blanco, Secretario del Ayuntamiento de Gijón.*

**Los Ayuntamientos deberían librar de tributos a las construcciones que emplean materiales fabricados en la región. Exención de derechos municipales de arrastre de los materiales. Un servicio municipal de informaciones sobre construcción. Cesión de parcelas propiedad de los Municipios fuera de la zona urbanizada, para almacenes de materiales de construcción.**

**Los Ayuntamientos facilitarán por un pequeño alquiler aquella maquinaria de construcción que ahorra gran cantidad de**

mano de obra, tales como grúas, hormigoneras, raíles, vagones, etc.

Fijación y estabilidad de los jornales según los oficios.

Los Ayuntamientos señalarán un plazo a los propietarios de solares para construir. Caso de no hacerlo el propietario, el Ayuntamiento se incautará y hará por su cuenta la edificación. También podrá enajenar el terreno así adquirido.

4. *Compañía Madrileña de Urbanización.*

Pide que una de las conclusiones de la Conferencia sea la aprobación de dos proyectos de Reales decretos. El primero declara a la Ciudad Lineal, de Madrid, obra de utilidad pública, como comprendida en el art. 2.º de la Ley de Expropiación forzosa. Por lo tanto, podrá proceder a la expropiación forzosa de los terrenos situados en dos líneas paralelas a la vía del ferrocarril, carretera o camino, que servirá para ampliación de la Ciudad Lineal. El segundo Real decreto es declarando de utilidad pública todas las ciudades lineales.

5. *Cooperativa de Casas baratas «La Prosperidad», de Benimaclet.*

Propone que el Estado dé toda clase de facilidades a los trabajadores que, sin medios, aspiran a tener un hogar propio.

Que, una vez en completa propiedad de la casa, el propietario lo sea sin limitación de ninguna clase.

6. *D. Venancio Calvo, Representante de la Sociedad Cooperativa de Habitaciones, Sociedad anónima de Bilbao.*

Señala y enumera las causas que han contribuido a hacer ineficaz la Ley; indica las modificaciones que deberían introducirse, entre ellas, las más principales: la cooperación del Banco Hipotecario, Cajas de Ahorro, retiros obreros y derivados del Instituto Nacional de Previsión, implantación del seguro de vida popular, necesidad de que las obligaciones hipotecarias de las Cooperativas se consideren como fondos públicos a los efectos de su negociación, reducción del tipo de interés de los préstamos y que se publique un boletín mensual con la situación de los expedientes que se estén tramitando.

7. *Cámara Oficial de la Propiedad de Castellón.*

Supresión de los impuestos municipales durante un período de cinco años para todas las construcciones de nueva planta.

Que los Ayuntamientos parcelen aquellos terrenos de su propiedad u otros que obtengan por expropiación, para darlos a precios baratos y con facilidades de pago.

Que se derogue la tasa sobre alquileres, a fin de que el capital salga de su retraimiento.

Que se haga efectiva la libertad del trabajo, a fin de que la mano de obra sea más barata, y que se tomen las medidas necesarias para rebajar el coste los materiales de construcción.

8. *Federación Catalano-Balear de Cooperativas de Casas baratas, Barcelona.*

Contestando al tema I, propone: mayores facilidades de la Ley, construcción por cuenta del Estado, expropiación de los solares, estimular las Cooperativas y asignación en el presupuesto de una crecida cantidad para subvencionar las construcciones.

Al tema II contesta indicando que los Ayuntamientos deben dar toda clase de facilidades a la construcción de una vivienda en cuanto ésta haya obtenido la calificación de barata y conceder subvenciones y préstamos a más de dedicar una gran parte de sus fondos a la urbanización del extrarradio.

En cuanto al tema III, se extiende en las reformas que artículo por artículo necesita la Ley de Casas baratas.

Al tema IV propone que el Estado invierta 100 millones de pesetas en préstamos, que se obtendrían por medio de un empréstito por acciones amortizables al 5 por 100. Los préstamos serían hasta el 75 por 100 del valor de los inmuebles.

Refiriéndose al tema V, dice que el Ministerio de Fomento debe arreglar las carreteras y caminos que conducen a las fábricas de material para construcción y obligar a las Compañías ferroviarias a la rebaja de las tarifas para los mismos.

Sobre el tema VI propone la ampliación y extensión de los medios de locomoción entre las grandes urbes y las afueras.

Al VII contesta que se haga la coordinación entre todas las entidades interesadas en la construcción, y

Al VIII, que se estimule la formación de Cooperativas.

9. *Sociedad «Casas Baratas de Madrid».*

Propone las siguientes modificaciones del Reglamento de Casas baratas:

Art. 21. Ampliación del máximo de ingreso de los beneficiarios hasta 8.000 pesetas.

Art. 36. Que sean embargables las casas habitadas por sus dueños.

Art. 40. Que se suprima este artículo.

10. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Palma de Mallorca.*

Contesta al tema IV, letra b), del Cuestionario:

Que se deje sin efecto el Real decreto de 21 de junio de 1920, que, a juicio de los informantes, es causa principal de la gravedad del problema de la vivienda.

Que se hagan extensivas al capital privado las ventajas que la Ley da a la construcción de casas baratas en cuanto a exenciones tributarias.

A cambio de esto, los propietarios beneficiados con tales exenciones se comprometerían a no obtener una renta mayor de 6 por 100 del valor de las fincas durante un período de cinco años.

11. *Cámara de la Propiedad Urbana de Granada.*

Propone que el Estado construya directamente o que estimule por diversos procedimientos la iniciativa privada.

Entre estos diversos procedimientos señala la rebaja de los derechos arancelarios y de las tarifas de transportes para los materiales de construcción; protección a las Cooperativas de obreros y funcionarios del Estado, y solicitar de las entidades bancarias el auxilio a las Empresas de materiales de construcción. Reducir el coste de la vida, para abaratar la mano de obra, e infundir al obrero más disciplina y actividad.

Que se haga más amplia la protección de la Ley a la llamada clase media.

Que el Estado garantice a las Empresas constructoras un interés mínimo del 6 ó el 7 por 100.

Por último, pide que se derogue el actual régimen de regularización de los alquileres.

12. *D. A. Martín Bosch, de Madrid.*

Contesta sólo a los temas I y IV.

Respecto del primero, propone: Que el Estado active o paralice la construcción de sus edificios públicos, según sean o no de urgente necesidad, y para regularizar la oferta y demanda de la mano de obra; que en lugar de protección a las Cooperativas se prefiera la iniciativa individual; que se obligue a los propietarios de solares, incluso del ensanche, a construir en un plazo prudencial; que se concedan amplias exenciones tributarias a las casas construidas cuya renta no pase del 8,5 por 100 del capital empleado.

Respecto del tema IV, propone la creación de un Banco Nacional de la Construcción con Sucursales en todas las capitales de provincia, que emitiría obligaciones hipotecarias y otras de pequeño valor al portador. Este Banco prestaría hasta un 18 por 100 del valor del inmueble con amortización en cincuenta años, y hasta el 60 por 100 para amortizar en cien años. El interés máximo de los préstamos sería el 6,5 por 100.

13. *Sociedad «Terrenos y Edificios a Plazos», de Barcelona.*

Sólo contesta a los temas I, III y IV del Cuestionario.

Respecto del primero, propone que el Estado, la Provincia y el Municipio cedan gratuitamente, a petición de particulares o entidades y a perpetuidad, los terrenos sobrantes o baldíos que le pertenezcan, con la única condición de que en un plazo prudencial hayan de haberlos convertido en huertos o edificado viviendas baratas en ellos. Los terrenos en las márgenes de ríos también deberán ser cedidos gratuitamente, comprometiéndose los concesionarios a hacer las obras necesarias para evitar inundaciones y desbordamientos.

Respecto del segundo, propone que las entidades o particulares que hayan construido con arreglo a lo preceptuado en la Ley puedan construir también fuera de ella y, por lo tanto, sin derecho a los beneficios. En cuanto a los préstamos del Banco Hipotecario, opina que deberían llegar hasta el 80 por 100 del valor del inmueble.

En cuanto al cuarto, propone que el Estado preste auxilio de subvenciones o prestación de capitales a las entidades acogidas a la Ley de Casas baratas. Estas entidades gozarán de toda clase de exenciones tributarias sin solicitarlo para cada caso; asimismo los títulos y obligaciones que emitan estarán exentos de tributación.

14. *Constructora Obrera de Barcelona.*

Propone:

1.º Subvención directa a las Cooperativas y entidades benéficas, con esta escala:

Hasta 20.000 pesetas de coste total de la casa, el 25 por 100.

Hasta 30.000 pesetas de coste de la casa, el 20 por 100.

Hasta 40.000 pesetas de coste de la casa, el 15 por 100.

Hasta 50.000 pesetas de coste de la casa, el 10 por 100.

Para las entidades lucrativas, sólo el 50 por 100 de lo que se dé a las Cooperativas y entidades benéficas.

Abono de la totalidad de intereses hasta el 6 por 100. A las lucrativas, la mitad.

2.º Más claridad en la Ley y menos dilaciones en la resolución de los expedientes.

3.º Reducción del número de copias de los documentos.

4.º Evitar la dualidad y las contradicciones con el Instituto de Reformas Sociales y las Juntas de Casas baratas.

5.º Mayor amplitud en la concesión de exenciones tributarias y protección progresiva a las familias numerosas.

6.º Que el Estado emita un empréstito de 100 millones al 5 por 100 de interés.

7.º Obligar a las Cajas de Ahorros a emplear una parte de su capital en préstamos para construcción de casas baratas.

8.º Supresión de las subvenciones a las entidades lucrativas que construyan casas de muchos pisos.

15. *D. Calixto Milla, de Madrid.*

Propone:

Constitución de una Sociedad Nacional de Mejora y Fomento de Casas baratas con la representación directa de los Ayuntamientos y del Estado.

La Sociedad quedaría facultada para adquirir terrenos allí donde la crisis de la vivienda se hiciera sentir.

Haría inmediatamente un plan general de ensanche y trazado de poblaciones y ciudades satélites.

Estaría dividida en varias Secciones, a saber:

*Sección de edificación:* Llamada a dictaminar sobre todas las normas a que debe someterse la construcción desde el punto de vista de higiene y respecto a los procedimientos técnicos. Construiría por su cuenta, delegando en Cooperativas o Sociedades o estableciendo conciertos con particulares.

*Sección de compra y urbanización de terrenos:* Con el aval del Estado emitiría empréstitos que estarían garantizados con la hipoteca de los terrenos adquiridos. Recabaría la ayuda de los Municipios, Cajas de Ahorros, Sociedades benéficas, Montes de Piedad, etc.

*Sección jurídica:* La encargada de la calificación y de la distribución de subvenciones.

#### 16. *Cámara de la Propiedad Urbana de Sevilla.*

Después de exponer las causas que, a juicio del informante, han determinado la crisis de la vivienda en Sevilla, propone como remedio y solución del problema:

Que renazca la confianza en todas las clases sociales, para lo cual bastaría con derogar el decreto de la tasa de alquileres.

Que los trabajadores se enteren de que tienen el deber de huir de huelga de brazos caídos.

Que se subvencionen a las Cooperativas y Sociedades de construcción de viviendas para obreros y clase media.

Que los Municipios expropien terrenos para concederlos en condiciones favorables.

La exención de tributos de todas clases para las construcciones; y

Que se simplifique la Ley de Casas baratas, que, a juicio del informante, encarece, por los requisitos que impone, la construcción de viviendas.

#### 17. *D. José López Tomás, Valladolid.*

Hace una crítica de la Ley y del Reglamento, y llega a la conclusión de que es necesario una reforma amplia en el sentido de

favorecer al que ni dispone de medios para construirse la casa que luego ha de beneficiarse con la protección oficial. Propone una emisión de empréstito por el Estado, que permitiera dedicar una mayor suma que la presupuesta para intensificar la construcción.

18. *Representante de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Málaga.*

Se muestra partidario de las iniciativas particulares para el trazado y construcción de barriadas.

Propone que el Estado y los Municipios cedan los terrenos de su propiedad; que asimismo el Estado, por los medios de que dispone, abarate los materiales de construcción, entre otros, obligando a las Compañías ferroviarias a la rebaja de la tarifa de transportes. Por último, que los Bancos den facilidades de crédito al fin de la construcción.

19. *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Mataró.*

Opina que desapareciendo el decreto de la tasa sobre alquileres desaparecería la crisis de la vivienda y que la construcción hay que fomentarla «sencillamente con medidas de buen gobierno».

20. *Sociedad de Obreros albañiles «El Trabajo», de Madrid.*

Propone:

1.º Que el Estado construya edificios propios, pasando a éstos las dependencias que actualmente se tienen en locales alquilados a particulares.

Que active asimismo las obras o edificios que, de su propiedad, tiene actualmente en ejecución o proyecto.

2.º Que el Ayuntamiento proceda a construir los edificios propios donde instale sus dependencias, prescindiendo de los alquileres particulares, y active los proyectos de obras y aquellas otras que tiene en ejecución actualmente.

3.º Con relación a los temas anteriores, deben determinarse las obras que uno y otro pueden y deben comenzar inmediatamente.

4.º No debe olvidarse, por lo que a Madrid respecta, que una

de las obras imprescindibles es la urbanización y municipalización de los terrenos del extrarradio.

5.º Establecimiento de Cooperativas dedicadas a la edificación.

6.º Respecto a las viviendas particulares, construcciones de módicos alquileres para los vecinos, el Estado debe fomentarlas y protegerlas, facilitando el capital por medio de subvenciones, préstamos a bajo interés, etc., etc., muy particularmente a las Cooperativas y Sociedades que se dediquen exclusivamente a la construcción de estas clases de edificios y que su fin no tenga por objeto un escandaloso lucro, sino un tipo de tanto por ciento de utilidad relativamente pequeña, con arreglo y en relación al capital que en la misma se emplee, y siempre que las fincas construidas para viviendas modestas tengan las necesarias condiciones de comodidad e higiene.

7.º Reformar en un sentido más amplio y beneficioso para el inquilino constructor de su propia vivienda la vigente Ley de Casas baratas y ampliar ésta con mayor intensidad a las que se construyen para el alquiler de vecindario modesto, clase trabajadora y clase media.

8.º Que se dicten por los Poderes públicos las necesarias medidas prohibitivas para evitar las especulaciones sobre solares o edificios.

9.º Debe procederse por el Estado a la expropiación de los terrenos baldíos dentro de la población y destinarlos a la edificación, en beneficio de la comunidad.

10. Debe el Estado asimismo proceder a la formación de barriadas industriales dentro de la localidad, autorizando la expropiación como bien público en los lugares que se consideren más adecuados para su establecimiento.

11. Fomento por el Estado y el Municipio del desarrollo de la construcción de viviendas confortables e higiénicas, suprimiendo los derechos de edificación y los impuestos arancelarios que pesan sobre los materiales destinados a la construcción. La contribución territorial debería limitarse, en cuanto a estas modestas construcciones se refiere, al valor de la tierra, libre de mejoras y con arreglo a una escala progresiva.

12. Disminución en el coste actual del material de las construcciones, procurando el mayor abaratamiento de los artículos de producción nacional, como ladrillos, cementos, hierro, cal, arena, etc.

13. Estudio de la forma de coordinar los medios propios de actividad de todos y cada uno de los elementos que intervienen en la construcción de edificios.

14. Higiene y salubridad de las viviendas.

15. Abaratamiento de los transportes de materiales y establecimiento de medios fáciles de comunicación en el interior de las ciudades.

21. *Ayuntamiento de Tordesillas.*

Propone que se modifique el art. 166 del Reglamento de Casas baratas, en el sentido de reducir el número de casas que han de formar los grupos de éstas para acogerse a los beneficios de la Ley en las poblaciones de menos de 10.000 habitantes.

22. *D. Juan Umbert, ex Presidente de El Fomento de la Barriada «Urbanización Basch», Badalona.*

Propone que se dé a los trabajadores de la construcción crédito de dinero y materiales para que hagan casas y las vendan a precio reducido a otros obreros.

# REUNIÓN DE LA CONFERENCIA



## Extracto de las sesiones plenarias.

### SESIÓN INAUGURAL

Día 28 de mayo de 1923, a las once de la mañana.

Se abre la sesión a las once de la mañana, bajo la presidencia del Excmo. Sr. Ministro de Trabajo, D. Joaquín Chapaprieta.

El Sr. **Presidente**: Tiene la palabra el Sr. Secretario general, Sr. Fabra Ribas.

El Sr. **Secretario** general (Sr. Fabra Ribas): Señores: Por un fenómeno no suficientemente explicado todavía, y que se ha agudizado después de la gran guerra, existe en todos los países una intensa crisis en la industria de la edificación. La que se observa en España ha llegado a revestir caracteres de gravedad, habiendo dedicado especial atención a la misma el Instituto de Reformas Sociales y el Ministerio de Trabajo, los cuales, de común acuerdo, organizaron la Conferencia de la Edificación, cuyos trabajos empiezan en este momento.

¿Cuál es al origen y la significación de esta Conferencia? En mayo del año último, el Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales, preocupado por los caracteres que ya en aquel entonces presentaba la crisis del trabajo en el ramo de la edificación, nombró una Ponencia para que emitiera dictamen sobre el asunto, al mismo tiempo que llamaba la atención del Gobierno «por si creía que debía hacer alguna gestión» cerca del Ministerio de Fomento, del Ministerio de Hacienda y del Ayuntamiento de Madrid, cuyo concurso podía contribuir eficazmente a la solución de un problema que tanto preocupaba a todos.

Inmediatamente, el Ministro de Trabajo encargó al Instituto la redacción de un informe, el cual fué preparado por la Ponencia a que acabamos de referirnos, en colaboración con los Servi-

cios del Instituto, y elevado a dicho Ministerio, con fecha 9 de octubre último.

Al redactar el mencionado informe, la Ponencia fijó muy particularmente su atención en el problema del paro. En efecto, para plantear debidamente el problema de la crisis de la edificación, deberíamos antes conocer, entre otros datos, los que se refieren al número de obreros parados, no solamente en la industria de la edificación propiamente dicha, sino también en los demás trabajos en los que se emplean obreros asalariados.

Sin un buen registro del paro forzoso no pueden conocerse a ciencia cierta los orígenes, la intensidad y las consecuencias de la crisis de la industria en general, y de cada una de sus manifestaciones en particular.

Por otra parte, en ausencia del mencionado registro, se corre el riesgo, cuando se trata de remediar la crisis de una rama cualquiera de la agricultura, de la industria o del comercio, de producir daños en otra rama distinta, tan graves o mayores que aquellos que se trata de atenuar o suprimir.

Un perfecto registro de colocaciones es, pues, indispensable para prevenir, gracias a una adecuada distribución de la mano de obra, las crisis de trabajo y para resolver las que no pudieren ser evitadas.

En esta adecuada distribución de la mano de obra deben comprenderse, claro está, las medidas que tienden a fomentar o restringir la emigración obrera de la ciudad al campo, y viceversa, y la emigración a otros países.

En fin, un perfeccionado registro del paro forzoso es necesario para conocer el estado de prosperidad de los diferentes ramos de la producción, con el fin de hacer una equitativa distribución de las Empresas que ven, en un momento dado, aumentar sus beneficios, y rebajando la contribución, o suprimirla en absoluto, a aquellas que sufren las consecuencias directas de una crisis determinada.

Debería existir asimismo un registro concerniente a las disponibilidades, producción e importación de primeras materias. Así, con los datos que proporcionaría este registro y el del paro forzoso, junto con los que puede facilitar ya el Instituto de Reformas Sociales y el Geográfico y Estadístico relativos al coste de la vida y al movimiento demográfico, se podrían plantear y resolver problemas como el que actualmente reclama vuestra atención.

La carencia de los indicados datos ha de impedir, naturalmente, aplicar en España procedimientos gracias a los cuales se ha conseguido fuera de nuestro país hacer frente a crisis más o menos importantes de la industria de la edificación. También impedirá a veces recurrir al precedente extranjero el hecho de que en España no exista más que en grado mínimo el «socorro de paro», pues sucede con frecuencia que, para evitar, atenuar o resolver la crisis de una industria determinada, se buscan soluciones en las cuales se tienen en cuenta las sumas que deben afectarse al sostenimiento de los obreros sin trabajo.

Ahora bien, afrontando el problema con las restricciones que las circunstancias imponen, el Instituto de Reformas Sociales trató de hallar la solución apetecida, procurando siempre que los obreros empleen su actividad en trabajos productivos, entendiendo por tales, no sólo aquellos que contribuyen a formar la masa de los artículos que se consideran indispensables para la vida social, sino también aquellos que ahorran gastos, permiten una mejor distribución de los fondos públicos y del capital privado, o contribuyen a conservar y a mejorar la salud de los ciudadanos.

En este sentido, el informe del Instituto propuso que el Gobierno se dirigiera a las Diputaciones provinciales y a los Municipios en demanda: 1.º, de una relación completa de las cantidades que pagan en concepto de alquileres de edificios donde tienen instaladas algunas de sus oficinas; 2.º, de una relación de los proyectos de obras aprobadas y pendientes de realización.

Con estos datos a la vista cabría determinar las obras que pueden emprenderse inmediatamente.

En cuanto a las edificaciones privadas, el informe a que nos venimos refiriendo reconocía la urgente necesidad de fomentar, por todos los medios, la construcción de edificios. Y añadía textualmente: «Aun reconociendo la buena intención que la guiaba, no ha podido dar todos los efectos que de ella se esperaban la limitación de precios de alquileres intentada por el Poder público, y tan sólo de la abundancia de edificios y de las facilidades que se conceden a aquellos cuyos alquileres no excedan de determinado límite se puede esperar la solución de un conflicto que, influyendo notoriamente sobre el precio de la vida en las grandes ciudades, es una de las causas que hacen ilusoria en la práctica la elevación de los salarios realizada en los últimos tiempos.»

Otras medidas se proponían además en el repetido informe, entre las cuales figuran el dar facilidades para que se constituyeran Sociedades cooperativas y gremiales dedicadas exclusivamente a la industria de la edificación, Bancos de Crédito para préstamos a entidades y a particulares interesados en la construcción, y *Guildas* o Cooperativas de la edificación, siempre que en su constitución intervengan todos los elementos, tanto técnicos como profesionales, que integran aquella industria. Pero se reconoció que la necesidad más perentoria es la de dar facilidades y garantías al capital privado, para que halle en la construcción de viviendas el debido empleo, lo cual, prescindiendo de circunstancias y accidentes que escapan a la acción del Poder público, sólo puede fomentarse por el Estado, mediante una política fiscal que, en vez de servir de obstáculo al desarrollo de la edificación, la aliente y permita desarrollar.

El informe del Instituto de Reformas Sociales, después de afirmar que no intentaba siquiera, no ya agotar una materia vastísima, mas tampoco señalar todos los múltiples aspectos que la misma ofrece, proponía la celebración de un Congreso nacional de la Edificación que hiciese posible el concurso de numerosas actividades y la coordinación de la experiencia y el saber de muchos hombres debidamente preparados.

El Ministro aceptó casi íntegramente el informe del Instituto de Reformas Sociales, encargando a éste, en fecha 8 de febrero último, la redacción del Cuestionario que debería someterse a la discusión del Congreso y la fijación de la fecha en que éste tendría que celebrarse. El Instituto cumplió el encargo, y exactamente un mes tarde, el 8 de marzo, entregó el Cuestionario y señaló el mes de octubre próximo como fecha más apropiada para reunir el Congreso. El Sr. Chapaprieta, Ministro de Trabajo, aprobó el Cuestionario, pero le pareció demasiado lejana la fecha propuesta, expresando el deseo de llegar a soluciones prácticas dentro del plazo más breve posible. Entonces surgió la idea de convocar una Conferencia nacional de la Edificación, preparatoria del Congreso que habría de celebrarse ulteriormente.

De acuerdo el Ministro de Trabajo y el Instituto de Reformas Sociales sobre tan importante extremo, se dispuso que la Conferencia empezase sus trabajos en el día de hoy, para deliberar sobre los temas del Cuestionario que todos vosotros conocéis.

El proyecto de Cuestionario para el Congreso comprendía 27 temas. El de la actual Conferencia ha quedado limitado a 8, suprimiéndose, entre otros menos importantes, los que hacen referencia a la higiene, a la sanidad y a la fabricación de herramienta y materiales de construcción.

Aun reducido a estas modestísimas proposiciones, la Comisión organizadora ha tenido que realizar una labor intensísima, dados los escasos medios y el corto tiempo de que disponía para poder llevar a cabo la misión que se le confiara. De perfecto acuerdo todos sus miembros y coincidente el criterio de los mismos con el del Sr. Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, fué unánime el propósito de llegar a soluciones prácticas, claras y precisas, con el fin: primero, de evitar que el paro forzoso, en el invierno próximo, haga estragos en la industria de la edificación; segundo, que se atenúe lo más posible la crisis de la vivienda, y tercero, que se prepare el terreno para plantear debidamente en nuestro país el problema de la habitación y del trazado de ciudades, de acuerdo con la ciencia del urbanismo y según lo exigen de consuno la higiene y las necesidades de la vida moderna.

Atenta a ese triple objetivo, la Comisión organizadora empezó sus trabajos—el 27 de marzo último, es decir, hace hoy dos meses justos—buscando en todo momento la eficiencia y la concisión. Habiéndose encargado el Excmo. Ayuntamiento de Madrid de presentar las ponencias relativas a los temas 2.º y 6.º del Cuestionario, encomendó el desarrollo de los seis restantes a ocho personalidades que por su reconocida competencia ofrecían plena garantía de que habían de llenar su cometido a satisfacción de las más exigentes. A todos encareció la necesidad de ser breves y de desarrollar el tema en el espacio de 16 páginas, como máximo.

Creyendo que el ejemplo de lo que se había hecho en el Extranjero podría servir de poderosa ayuda a los señores asambleístas, se dirigió a cinco especialistas de Francia, Gran Bretaña, Alemania, Italia y Portugal, para que cada uno de ellos redactara una Memoria—cuya extensión se limitó también—sobre lo que se había hecho y lo que se estaba haciendo en sus respectivos países acerca de los problemas que iban a ser objeto de vuestras deliberaciones.

El resto de la información que tenemos el honor de ofrecerles ha sido recogida por la Comisión organizadora, secundada por

dos auxiliares de Secretaría, un encargado del servicio de Prensa, tres traductores, seis mecanografistas, dos ordenanzas y cuatro repartidores, habiendo recurrido también en distintas ocasiones al personal técnico del Instituto de Reformas Sociales para evacuar consultas y allanar dificultades.

En el espacio de ocho semanas, la Secretaría ha enviado más de 2.000 cartas y comunicaciones postales; ha expedido 32 telegramas; ha publicado 30 Avances diversos de informaciones del Exterior y 13 del Interior, y ha editado 18 publicaciones, que contienen seis ponencias e informes sobre el problema de la vivienda en España, sobre la habitación en Madrid y sobre lo que en materia de edificación se ha verificado, durante los últimos años, en veinte países distintos.

No pretendemos ofrecer un trabajo completo ni tampoco ordenado. Apremiada por las circunstancias, la Comisión organizadora ha tenido que sacrificar con frecuencia la perfección a la rapidez, rapidez que ha procurado acelerar constantemente, reuniéndose con frecuencia y distribuyendo el trabajo de una manera adecuada entre los llamados a efectuarlo.

Señores: Si en la labor hasta aquí realizada no ha presidido siempre el acierto, no ha faltado en ningún momento, no sólo la buena voluntad, pero tampoco el sentimiento de la grave responsabilidad que sobre nosotros pesaba. Hemos tenido siempre presente que el problema de la edificación es, socialmente considerado, de los más importantes. Y no nos ha abandonado ni un instante la idea de que en España—caso singularísimo que no se da en ningún otro país—, al mismo tiempo que se nota una gran falta de edificios para instalar debidamente los servicios públicos y que la escasez de viviendas constituye un serio peligro social, los elementos técnicos, industriales y obreros que se dedican a la edificación se hallan en peligro de quedarse sin trabajo.

¿Motivos? No hay que buscarlos en la falta de medios económicos y financieros, sino en la ausencia de una organización apropiada.

Si en esta Conferencia se lograra echar los cimientos de la organización que se necesita, habríamos resuelto—podéis tener de ello la seguridad—uno de los problemas que más beneficios pueden reportar a la Nación y a la raza. (*¡Muy bien! Aplausos.*)

El Sr. **Presidente:** El Sr. Rodríguez de Viguri tiene la palabra.

**El Sr. Rodríguez de Viguri:** Señores congresistas: La bondad, que nunca habré de agradecer bastante, del Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales, al ponerme al frente de la Comisión organizadora de este Congreso, me impone el para mí grato deber de ocupar vuestra atención unos breves momentos, a fin de dar la bienvenida más cordial y efusiva a todos los representantes de las entidades que, aceptando nuestra invitación o acudiendo a solicitar su inscripción en esta Conferencia, demuestran que no es verdad la atonía de la opinión pública en nuestro país y que, cuando se la invita a tratar de problemas candentes y reales, la opinión se mueve y actúa, y lo único necesario es que las clases directoras acierten a encauzar las energías dispersas y a seleccionar, entre tantos clamores como reclaman su atención, los más urgentes para dejar aquellos otros que admiten aplazamiento para cuando puedan con más vigor y preparación deliberar sobre cuanto con este interesante problema de la edificación se relaciona.

Las numerosas inscripciones solicitadas, la información pública numerosísima, a la que han acudido entidades que no tenían medios económicos para enviar Delegados, respondiendo a la invitación del Ministerio de Trabajo, demuestran claramente lo mucho que preocupa esta cuestión.

Por eso, lo único que a la Comisión organizadora toca hacer en este momento es evitar que incurráis en errores de perspectiva y que cada uno de los intereses que en esta materia actúan y cada una de las entidades que intervienen en la edificación pueda creer que lo que a ellas afecta es lo que debe de colocarse en primer lugar. No necesitamos más que exponer ante vosotros los factores del problema para que con vuestra experiencia podamos ilustrar al Gobierno en la labor que ha de realizarse desde el Poder.

Así, pues, no quiero, en las breves palabras que yo os diga, dejar de recordar, ya que lo indicó acertadamente el Sr. Fabra Ribas en su Memoria (con la que corona una labor en la que, venciendo a la ley inexorable del tiempo, ha llegado a la organización de esta Asamblea), que lo primero que se presentó a nuestra atención era el problema del paro y que, por encima de lo que se llama crisis de la vivienda, para nosotros había un problema más angustioso, que era la crisis de la construcción. Una Memoria publicada por el Instituto de Reformas Sociales, en sus apéndices, traía un dato que era lo suficientemente elocuente

para que no necesite insistirse sobre ello con consideración alguna, y era que en este Municipio de Madrid, donde el problema se presentaba con una mayor gravedad que en otras poblaciones españolas, al lado de algunos centenares de licencias para la edificación que se habían solicitado en el primer semestre del año 1921, solamente se habían pedido seis en el primer semestre del año 1922. Y la clase obrera y la clase patronal, que tiene invertidos sus capitales en los negocios de construcción, y los técnicos, que ponen sus inteligentes esfuerzos en esta labor, estaban abocados a que llegara un momento en que, terminadas las obras cuya licencia se había solicitado, llegara, pavoroso y amenazador, el problema del paro.

Para juzgar de su importancia basta notar que en una estadística que se publicaba en esa misma Memoria, el número de obreros asociados que en Madrid se dedican a la industria de la edificación se aproxima a la cifra de veinte mil. Era, pues, un problema de miseria en muchos hogares, de esa miseria desalentadora y desesperada que llega a la casa del obrero cuando, no existiendo organizaciones que acudan al socorro del paro, se ve privado del ingreso único con que se atiende al sostenimiento de la familia; y debía ser para todos una preocupación, porque, en la solidaridad económica de nuestro régimen, ninguna industria podía considerarse libre de que le afectara esta crisis grave de la edificación; era para todos los hombres de gobierno una complicación más en el actual estado social de España, que tenía que inspirar grandes preocupaciones a todos los que sintieran la responsabilidad del mando. Entonces, el Instituto de Reformas Sociales quiso dar la voz de atención, esa voz que recogió el Gobierno, a quien, desde aquí, la Comisión organizadora tiene que expresar su gratitud, porque el Sr. Ministro de Trabajo, haciéndose cargo desde el primer día de la importancia del problema, acudió a nosotros buscando soluciones que evitaran el paro, y quiso que primero tocáramos a lo más urgente, buscando solución a esta amenaza, más grave todavía que la crisis de la vivienda. Pero para atender al problema del paro no había más que dos soluciones: que cuando una masa obrera quedara sin trabajo encontrara su utilización adecuada, sacrificando la especialización adquirida, en otras industrias, o acudir con dinero al socorro del parado. Ni una ni otra de estas soluciones era posible realizar: una, porque en España carecemos todavía de aquel conocimiento objetivo del problema que permitiera sa-

ber en qué industria, si acaso alguna no le afectaba también la crisis de la post-guerra, podía recibir a los parados en la construcción, ni el Erario público estaba en condiciones de echar sobre sí la carga del socorro; y en esas circunstancias no quedaba más que un remedio, que además estaba aconsejado por la agudización de ese segundo problema: por el de la crisis de la vivienda. Y esa crisis de la vivienda es un problema que presenta dos aspectos: uno, de índole pública, porque a nadie se oculta cómo se hallan instalados la mayor parte de los servicios del Estado y de los organismos oficiales españoles. No ya por el decoro necesario del Poder público (que es, al fin y al cabo, el decoro de todos los ciudadanos), sino por las condiciones en que trabajan los empleados, contrarias muchas veces a las más elementales leyes de higiene, y en las que ha de sentirse alentada la natural pereza de toda burocracia, es necesario afrontar la construcción de edificios públicos para que los servicios oficiales puedan estar instalados debidamente.

Otro aspecto del problema, que no atañe a la organización oficial, es el problema angustioso de la vivienda, que no solamente en la clase obrera, donde era necesario afrontarlo por imperativo de la justicia y también por el egoísmo de las demás clases, que, al fin, la fortaleza de la raza y de las generaciones futuras ha de forjarse en ese hogar, que necesita reunir condiciones higiénicas, y la dignificación de la familia sólo puede esperarse en una casa que ofrezca las condiciones de comodidad necesarias. Y, al lado de ese problema obrero, no puede olvidarse a las clases medias, que no pueden hacer llegar sus manifestaciones hasta el Poder público con la misma energía que otras clases, que oculta sus miserias, pero que ya no es posible, con la elevación actual de los precios de los alquileres, que pueda continuar manteniendo la desigualdad entre los aumentos que experimentaron sus ingresos y los de los gastos. Era necesario resolverlo como se trata de resolver en otros países, que acudieron primero a solucionar el problema de la clase obrera, pero que ya se encontraban en vías de poder realizar el problema de la vivienda de la clase media; pero no olvidemos que en nuestro propósito esta cuestión aparecía detrás del problema del paro, con relación al cual había de procurarse también resolver el problema de la vivienda.

Después, aún quedaba en nuestros horizontes otro vasto motivo de estudio: el problema de la ciudad, que es el objeto de

una nueva ciencia, el urbanismo: la ciudad moderna que no puede detenerse en su desarrollo gigantesco, a la que no basta el planeamiento arbitrario que la libre iniciativa de sus habitantes le dió en otros tiempos, sino que tiene que obedecer a ordenación impuesta por el Poder público. Esta ciencia del planeamiento de ciudades, que obliga, por consideraciones higiénicas y económicas, a regular el desarrollo tentacular de la urbe moderna, que es, al fin, el producto más refinado y la síntesis de la actual civilización, relacionando además su racional distribución con la necesaria extensión de las zonas agrícolas, donde también los campos yermos esperan otra natural edificación, que toca realizar principalmente a los planes de repoblación forestal.

De todo este vasto problema no vamos a ocuparnos en esta Conferencia; solamente nos atraen ahora los aspectos más prácticos. Asuntos tal vez de orden inferior, pero que encierran la génesis de futuros desarrollos que tocará desenvolver en día no lejano.

La Comisión ha procurado traer para vuestra ilustración cuantas informaciones ha podido procurarse, y al llamar vuestra atención sobre esa información extranjera quiero hacer notar que, para mí, de ella resultan dos conclusiones: una, la de que el problema no es sólo nuestro: el problema se ha sentido, tal vez más angustioso por circunstancias relacionadas con la guerra, en otros países. También el Poder público, aquí como allí, no siempre acudió solícito a estudiar este problema. Ello no puede servir para disculpar nuestra pereza, pero puede aliviar en algo nuestra amargura.

La otra conclusión es que ya el problema no se resuelve por simple iniciativa privada, no es siquiera un problema que pueda quedar a la resolución de los Ayuntamientos, a los organismos locales; es un problema de Estado, y en todas partes ha tenido que ser una preocupación del Poder público central; pero hay que añadir no puede resolverse exclusivamente por el Estado: sólo armonizando las iniciativas privadas y el concurso del Estado se hallan medios de atenuar el mal.

Por eso vosotros, que traéis aquí la representación de todas las entidades a quienes interesan estos problemas o que vienen dedicándose al estudio de ellos, tenéis una gran obra que realizar, que para ser fecunda exige en todos un amplio espíritu de conciliación y armonía, pensando que sólo en el sacrificio de to-

dos los que intervienen en la edificación puede estar la solución del problema.

El Gobierno, por su representante el Sr. Ministro de Trabajo, acude aquí para escuchar vuestra voz. Yo espero que la Conferencia llegue a soluciones en una efusión cordial, en que se sacrifiquen muchos intereses privados, pero en que se salve el interés, que está por encima de todos, proporcionando así al Gobierno una base que le permita apoyar sus iniciativas en la autorizada opinión que vosotros habéis de dar sobre tan arduos problemas. (*¡Muy bien, muy bien! Aplausos.*)

El Sr. **Conde de Lizarraga**: Señores: Si hay alguna obra social por excelencia, es la de proveer de viviendas a las clases necesitadas.

Seguramente que nadie extrañará que el Instituto haya acogido con verdadero entusiasmo el noble interés del Ministro al recoger la idea emitida por el mismo Instituto. El problema de la vivienda es, como el relativo al de subsistencias, un problema capital de las sociedades modernas, y ambos se unen con el problema del paro, que no es menos grave. A todos ellos puede dar esta Conferencia una solución, no completa, no definitiva, pero de gran importancia.

Yo no he de deciros la influencia social que ejerce el medio en que el hombre vive. Todos sabéis que Platón, como una de las bases de educación, quería que el niño estuviera rodeado de espectáculos nobles, porque el ser humano no puede menos de amoldarse a lo que le rodea. En la mansión oscura, donde no hay espacio bastante para que se desenvuelva la familia, no es posible que los sentimientos se afinen, que la moral se eleve y que la concordia se produzca.

Poco más voy a decir, porque todos vosotros habréis notado que no soy orador. No hago más que lanzar estas ideas, que tienen un fondo de verdad que todos sentís. No es posible que la cultura exista en miseros tugurios; y por eso esta obra, que es de redención, merece grandes aplausos.

No puedo menos de elogiar la labor asidua, constante, perseverante, casi pudiéramos decir de sacrificio, que ha realizado esa Comisión, presidida por hombre de las condiciones, de las cualidades, que adornan al Sr. Rodríguez de Viguri.

Debo, además, dedicar un elogio al interés verdaderamente extraordinario que ha mostrado el Sr. Ministro por que esto se realice.

Respecto al resultado de toda esta labor, desde luego os aseguro que será un éxito, no sólo por la índole de adhesiones y por el valor de las ponencias y las informaciones, sino también porque seguramente han de proponerse soluciones esencialmente prácticas.

No puedo menos (y creo interpretar el sentir de todos los elementos del Instituto de Reformas Sociales) de congratularme de que esta labor se realice en estas condiciones. Este es el camino, no ya para suavizar asperezas, sino para buscar soluciones definitivas que jamás se hallarán por medios que no quiero mentar, porque por ellos, cualesquiera que sean las teorías, lo que se hace es aniquilar, y esta es obra de redención, de paz y de armonía. (*Aplausos.*)

El Sr. **Ruiz Jiménez** (Alcalde de Madrid): Por dificultades físicas de todos conocidas y hoy exacerbadas, tenía el propósito de no hablar; pero voy a hacerlo brevemente, porque lo considero un deber por la representación que tengo en este acto.

Todo el problema de la edificación (ya lo decía el Sr. Rodríguez de Viguri con elocuente palabra y con perfecto conocimiento de la cuestión) se da con caracteres más graves especialmente en las grandes capitales, tanto de España como del Extranjero.

Es necesario (ya se indica en la Memoria que ha leído el Sr. Fabra Ribas) que se sustituyan los edificios que hoy están alquilados para servicios públicos por edificios construidos expresamente con tal fin. Ya el Ayuntamiento, en un presupuesto extraordinario y con un empréstito que se celebrará en 1.º de junio, dedica 8 millones de pesetas para construcción de casas baratas. En ese presupuesto van también incluidas otras muchas obras que hay que realizar. Tenemos, sobre todo, la del Extrarradio, que es fundamental para la vida de Madrid. Ese es un tema de los más importantes que hay que discutir en el Congreso y en esta Conferencia.

Cuando por primera vez tuve la suerte de ser Alcalde de Madrid se aprobó el proyecto del Extrarradio, y yo ofrecí al Concejo que pondría mi buena voluntad en favor de que el Extrarradio fuera pronto un hecho. No pensaba entonces que, inmerecidamente, había de llegar a los Consejos de la Corona y que habría de aprobar aquel proyecto.

De entonces acá han pasado bastantes años, y lo que entonces era un problema de fácil solución, ahora es de una dificultad grande, como habréis de observar cuando estudiéis el asunto.

Desde esa fecha se han hecho más de 10.000 edificios en el Extrarradio, que son un ejército sitiador de Madrid, que no puede ofrecer más que un asalto contra la salud pública y que aumenta la mortalidad de este vecindario.

Aquel proyecto se ha anticuado. Las nuevas edificaciones han de hacerse ya bajo distintas bases; pero tengo gran confianza en la Junta consultiva, en la que figuran personas de tanto prestigio como los Sres. Alberca y Salaberry, y creo que, acomodando el proyecto antiguo a las necesidades modernas, eso se podrá realizar. Supongo que de esta Conferencia saldrá la solución salvadora para llevar a cabo obra tan importante y trascendental.

Ved, pues, cómo era obligado que yo os molestase con estas brevísimas palabras, porque de ellas se deduce que quien tiene que agradecer esta Conferencia, en primer término, es el pueblo de Madrid, porque a él afectan hondamente problemas tan importantes como el de la vivienda y el de la edificación, y sobre todo—como ha dicho muy bien el Sr. Fabra Ribas—el del paro forzoso, que ños amenaza, según habéis oído al Sr. Rodríguez de Viguri.

Esta Conferencia merece toda la gratitud, todo el aplauso, que no regateo y que subrayo, para el Sr. Ministro de Trabajo, en nombre del pueblo de Madrid. Y perdonad que os haya molestado con estas palabras. (*¡Muy bien! Aplausos.*)

**El Ministro de Trabajo** (Sr. Chapaprieta): Sean mis primeras palabras de afectuoso saludo y profundo reconocimiento a los que habéis venido a esta Conferencia, acudiendo al llamamiento del Gobierno y del Instituto de Reformas Sociales.

El Gobierno de España, como los de todo el mundo, se encuentra frente al gravísimo problema de la edificación, el cual presenta dos aspectos: el de la crisis del trabajo y el de la crisis de vivienda, y aun dentro de este segundo aspecto tiene dos fases interesantísimas: la vivienda del obrero y la vivienda de la clase media.

No podía el Gobierno volver la espalda a asunto de tanta magnitud, y, ante la propuesta del Instituto de Reformas Sociales, decidió abordarlo, llevándolo íntegramente al Parlamento; pero se le ofrecía esta disyuntiva: o convocar un amplio Congreso que estudiase todas las modalidades y todo el aspecto del problema, que exigía—como decía muy bien el Sr. Fabra Ribas—mucho tiempo y una organización complicada, o estudiar aquella parte aguda, de momento, que no consiente espera, para

estar capacitados, a fin de que en esta misma reunión de Cortes, antes de que se clausuren sus sesiones por motivo del verano, la cuestión fuese abordada y, a ser posible, resuelta por el Parlamento.

Y el Ministro que ahora os dirige la palabra se decidió resueltamente por convocar una reunión, con el modesto nombre de «Conferencia», que estudiase aquellos problemas más culminantes y de momento, que no consienten de ningún modo dilación.

Este es el historial de la presente Conferencia. Yo reconozco que fuera de esos temas quedan otros muy interesantes, pero también voy aprendiendo desde el Poder que nada hay más insensato que querer resolver todo de una vez y que los hombres de gobierno—si merecen el nombre de tales—han de ir estudiando las cuestiones por fases, por escalones, y, sobre todo, no dejarse llevar de estímulos—muy justificados—de querer hacer mucho para, en definitiva, luego no hacer nada.

El Gobierno, al mismo tiempo que ha convocado la Conferencia, no ha dejado un solo día de estudiar el problema por el órgano modesto de su Ministro de Trabajo; pero no presentará sus soluciones, no las llevará al Parlamento sin haberos oído antes. Estima que vosotros, que representáis la ciencia y la experiencia en estas materias, podéis iluminarle en términos tan concluyentes que, además, le deis una gran fuerza de opinión para que, cuando se presente al Parlamento con soluciones, pueda decir que no son producto de la soledad del gabinete de un Ministro, sino de los hombres que, conociendo estos asuntos, las dan su autoridad.

Yo, señores, no tengo grandes condiciones; pero me precio de ser un hombre formal, y hace poco tiempo, cuando convocaba un Congreso del Comercio de Ultramar, decía que los acuerdos del Congreso, en cuanto fuera posible, serían llevados a la realidad inmediatamente. Puedo deciros, señores, que aun no había acabado el ruido de los aplausos en la sesión de clausura de aquel Congreso, y yo me honraba procurando que se llevaran a la *Gaceta* decretos convirtiendo en realidades ponencias y conclusiones votadas en aquel Congreso. Ahora os digo lo mismo: estad seguros, yo hipoteco mi formalidad, de que este Ministro y todo el Gobierno admitirá, en la medida de lo posible, las soluciones que le propongáis y de que procurará articular en decretos o en proyectos de Ley toda vuestra obra.

Os pido que huyáis de la elocuencia: nada ha producido tantos daños como la elocuencia; esta Conferencia debe tener un carácter eminentemente práctico, inspirándose en los trabajos realizados por la Comisión organizadora, que os ha proporcionado materia abundante para que propongáis soluciones concretas.

Y nada más os tengo que decir sino que deseamos el mayor acierto en vuestras deliberaciones; que penséis que junto a vosotros está el Gobierno para recoger vuestras opiniones, y tened la seguridad de que, ante este magno problema, aun cuando no lo podamos resolver en absoluto, con sólo el intento de abordarlo y de iniciar soluciones, vosotros y nosotros habremos hecho una gran obra que mercerá bien de la Patria. (*Aplausos.*)

El Sr. **Presidente**: El Reglamento impone que en esta primera sesión se complete la Mesa de la Conferencia, diciendo que se elegirán dos Vicepresidentes y dos Secretarios escrutadores; pero, en realidad, los elementos que componen esta Conferencia pueden constituir cuatro grupos, compuestos por los elementos patronales, obreros, técnicos y oficiales, comprendiendo entre éstos a las Cámaras Oficiales de la Propiedad. Y para que todos tengan igual ponderación, pueden reunirse en la forma que he indicado, elevándose el número de dos Vicepresidentes a cuatro, con objeto de que pueda haber uno por cada grupo. Y respecto a los dos Secretarios escrutadores, teniendo en cuenta que ya forman parte de la Mesa los Sres. Junoy y Pérez Infante, que representan a los elementos patronal y obrero, pueden elegir dos los otros grupos citados.

El Sr. **Del Alisal**: Hay un elemento bastante numeroso y de importancia en esta Asamblea, cual es el de las Cooperativas, que no son obreros, ni patronos, ni elemento técnico, ni oficial. ¿A qué grupo tienen que asociarse?

El Sr. **Vellando**: Hay también otro interés en esta Conferencia que no corresponde a ninguno de los grupos indicados, cual es el de las Sociedades de inquilinos.

El Sr. **Presidente**: Puede adoptarse una fórmula de armonía. Aunque la Mesa reconoce que es distinta la situación de los organismos invitados a la de los que han solicitado tomar parte en la Conferencia, considerando, no obstante, que todos deben tener intervención en la Mesa, pudieran agruparse las Cooperativas y las Ligas de inquilinos independientemente para nombrar Secretarios escrutadores, teniendo en cuenta que los otros dos

grupos que habían de tener Secretarios escrutadores ya tienen representación en las Vicepresidencias.

(Seguidamente se suspendió la sesión, para proceder a estas designaciones y a la constitución de las Secciones.)

Reanudada la sesión, el Sr. **Presidente** hace uso de la palabra para indicar los sitios en que han de celebrarse las Secciones, y hace constar que la primera de éstas, por ser la que tiene mayor número de votos, las verificará siempre en el local de la Asociación de Empleados y Obreros de los Ferrocarriles de España. La Sección 2.ª, a la misma hora, cuatro de la tarde, en la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Madrid (plaza de San Martín, 4). La Sección 3.ª, en el Ateneo, y la 4.ª, en el local del Instituto de Reformas Sociales, una vez que aquél se halle en condiciones, por haber estado ocupado el local por la Secretaría del Congreso, y su primera sesión la celebrará en este local de la Conferencia.

Queda constituida la Mesa por los señores siguientes:

D. Francisco Largo Caballero, por los obreros.

Sr. Sáiz de los Terreros, por las entidades oficiales.

Sr. Alisal, por las Cooperativas.

Sr. Vellando, por las Asociaciones de inquilinos.

Sres. Pérez Infante y Junoy, por la Comisión organizadora.

Sr. Criado, por la Patronal; y el

Sr. Anasagasti, por los elementos técnicos.

Sr. Rodríguez de Viguri, Presidente.

Fueron designados los siguientes Secretarios escrutadores: Secciones 1.ª y 2.ª, los designarán obreros y patronos; Sección 3.ª, Sr. Escario, Ingeniero de Bilbao, y Sr. Cardona, Secretario del Ayuntamiento de Valencia; y Sección 4.ª, Sr. Giner.

El Sr. **Presidente** añade que, reunidos los representantes de las Cámaras de la Propiedad con los elementos oficiales, han acordado, por deferencia al Ayuntamiento de Madrid, ofrecer a éste una de las Vicepresidencias, reservándose otra para las Cámaras, para cuyo cargo ha sido designado un Vicepresidente efectivo de la Cámara de la Propiedad Urbana de Madrid.

D. **Antonio Ricard y Sarduy**, representante de la Cooperativa «Inicos», de Barcelona, hace uso de la palabra, rogando se vea la forma de que pueda asistir a dos Secciones, puesto que en la 1.ª y 2.ª se trata de temas que con gran importancia afectan a la entidad en cuyo nombre asiste a la Conferencia.

El Sr. **Presidente** le contesta diciendo que esta observación

la han formulado distintos conferenciantes, pero que no es posible acceder a esos deseos, porque las Secciones se han de reunir simultáneamente y en distintos lugares, celebrándose reuniones por la mañana y las sesiones plenarias por la tarde. «Por eso estimo—dice—que los señores conferenciantes pueden ponerse de acuerdo con los que tengan intereses afines y repartirse entre sí, dentro de cada Sección, sus trabajos, para obviar tal dificultad, ya que los temas que en ellas se acuerden vendrán a las sesiones plenarias, en las que podrán discutirlos todos los señores asambleístas.»

Un señor asambleísta, en representación del Ayuntamiento de Bilbao, se expresa en términos parecidos a los expuestos por el Sr. Ricard, de Barcelona.

El Sr. **Presidente** le contesta en forma análoga a la anterior, exponiendo que esas dificultades no pueden desaparecer por falta de local en un mismo edificio; pero que los señores conferenciantes pueden ponerse de acuerdo para encargarse de la defensa de intereses afines.

El Sr. **Bastida** formula algunas indicaciones respecto al régimen de la Conferencia, y otro señor asambleísta pregunta si en las votaciones nominales los individuos votan por sí o representando a los demás elementos.

El Sr. **Presidente**: Como en la lista oficial de los Delegados figuran las entidades a quienes representan, al emitir el voto ya se sabe que ese voto lo ha dado en nombre de la entidad que represente. La Conferencia es de carácter informativo, y ese precepto que se ha indicado lo que quiere decir es que para el Gobierno lo esencial no son las personas. Por lo tanto, en el Pleno no hay acuerdos por mayoría de votos, sino por votaciones nominales, en que al lado del acuerdo está el nombre de las personas que votan, porque no estando las fuerzas ponderadas, ha de hacerse así. (*Aprobación.*)

Seguidamente algunos señores asambleístas hicieron a la Mesa diversas preguntas en orden al régimen de la Asamblea, y se levantó la sesión a la una menos diez minutos de la tarde.

## SEGUNDA SESIÓN PLENARIA

**Día 30 de mayo de 1923, a las cuatro y media de la tarde.**

Abierta la sesión, bajo la presidencia del Excmo. Sr. D. Luis Rodríguez de Viguri, se leyó y aprobó el acta de la anterior.

El Sr. Presidente puso a discusión el tema 6.º y no habiendo ningún asambleista que solicitara la palabra, el Secretario dió lectura de la conclusión 1.ª del mismo, que fué aprobada sin discusión, haciendo notar el Presidente que el párrafo segundo de la misma, según la intención de la Ponencia, ha de entenderse en el sentido de que las atribuciones que hoy corresponden al Estado pasarían a las Corporaciones locales, a fin de evitar que surgiera la duda de que las explotaciones a que la misma se refiere puedan pasar, en virtud de preceptos inspirados en la conclusión, a constituir propiedad de los Municipios.

Mosurándose conforme la Conferencia con esta indicación, acordó que, a los efectos correspondientes, pasara la conclusión a la Comisión de corrección de estilo.

Sin discusión fueron aprobadas las conclusiones 2.ª y 3.ª del tema 6.º

Leída la conclusión 4.ª, dijo

El Sr. **Presidente**: Tiene la palabra el Sr. García Farías.

El Sr. **García Farías**: A mi juicio, resulta innecesario lo consignado en esta conclusión, en atención a que ya está preceptuado en el Reglamento vigente de carreteras.

En cuanto a Madrid, se han formulado algunas observaciones con motivo de marchar los vehículos por el lado izquierdo de las vías, haciendo ver las dificultades que surgirían si se tratara de modificar la dirección en la circulación de los tranvías.

De todos modos, yo he de hacer notar que está dispuesto que el tránsito sea en toda España uniforme, en cuanto a la dirección, incluso para Madrid.

(*Algunos señores conferenciantes*: Pudiera solicitarse que se cumpla estrictamente lo dispuesto.)

El Sr. **Presidente**: Tiene la palabra el Sr. Casuso.

El Sr. **Casuso**: Lo esencial es que la circulación sea uniforme, y estando dispuesto por el Estado y por las Diputaciones la circulación por la derecha, parece natural que se acuerde que toda

la circulación sea por este lado, pudiendo pronunciarse la Conferencia en el sentido de expresar la conveniencia de requerir a los Ayuntamientos para que procuren ajustar la circulación en el interior de las poblaciones a la establecida por el Estado y Diputaciones en toda España.

El Sr. **Presidente**: Tiene la palabra el Sr. Fabra Ribas.

El Sr. **Fabra Ribas**: Me permito hacer notar la conveniencia de la circulación de vehículos por la izquierda de las vías, cosa que ocurre en Inglaterra, pues es de tener en cuenta que así, al marchar los peatones por la derecha, pueden ver los vehículos que pasan más próximos a la acera por donde caminan. Esto es interesantísimo en poblaciones donde existe gran circulación.

El Sr. **Martínez Abaria**: Creo que, mientras no se prohíba a los peatones marchar en ambos sentidos por la misma acera, no se puede discutir la dirección de los vehículos.

El llevar la izquierda era indispensable cuando los conductores, para manejar el látigo, iban sentados a la derecha, a fin de que, en los cruces de calle, los juegos de ruedas de los carruajes no se tropezasen.

Hoy estas dificultades van obviándose, porque los automóviles modernos suelen traer la dirección a la izquierda, en forma apropiada para marchar por la derecha.

Por otra parte, ya conocemos las dificultades que supone el que, en algunas poblaciones, los tranvías vayan por la izquierda, mientras que los otros vehículos circulan por la derecha. Ello es debido a las dificultades que, en general, existen para cambiar la dirección en que circulan los tranvías en las poblaciones.

El Sr. **Presidente**: Resumiendo; lo que desean los señores conferenciantes que han usado de la palabra es la uniformidad del tránsito en toda España, que, a pesar de las disposiciones dictadas, no ha sido llevada a la práctica. Así, pues, creo que podría quedar redactada la propuesta diciendo: *De acuerdo con las conclusiones aprobadas en el cuarto Congreso internacional de Carreteras, celebrado en Sevilla, y con objeto de que la circulación y marcha de los vehículos, tanto en las poblaciones como en las carreteras, sea uniforme para toda España, así como el de peatones, en sentido contrario, se deberá exigir el exacto cumplimiento de las disposiciones que los Poderes públicos han dictado sobre la circulación por toda clase de vías.*

Con esta redacción, queda aprobada la conclusión 4.<sup>a</sup>

Dada lectura por el Sr. Secretario general a las conclusiones 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> de la Ponencia, quedaron aprobadas éstas por unanimidad.

Leída la 7.<sup>a</sup>, el Sr. Presidente concede la palabra al Sr. García Fariás.

El Sr. **García Fariás:** Creo que en la conclusión debía decirse, en vez de *técnicamente*, *económicamente*, porque, en teoría, siempre es factible suprimir los pasos a nivel; pero muchas veces no es posible esta supresión, por los escasos medios de que disponen algunos elementos que han de intervenir en la realización de las obras necesarias a tales efectos.

El Sr. **Presidente:** Por iniciativa del Ministerio de Fomento se consignaron en el último Presupuesto cantidades especiales para construcción de pasos a nivel, superiores o inferiores, en las grandes poblaciones; pero entendiendo que la obra no podía pesar exclusivamente sobre el Estado. Era preciso tener en cuenta tres factores: el Estado, el Municipio y la Compañía a la que se refiriera la línea férrea.

El Sr. Presidente concede la palabra al Sr. Casuso.

El Sr. **Casuso:** Tan sólo para decir que la Sección ha empleado la palabra *técnicamente* porque es la aceptada por el Congreso internacional de Carreteras, de Sevilla, en el que, después de una discusión entre los diversos elementos que intervinieron, se acordó redactar una conclusión en términos semejantes a esta de que nos ocupamos.

Examinado este tema en nuestra Sección, se advirtió por un Sr. Ingeniero que la palabra *técnicamente* parecía ociosa, pues en todos los casos es posible salvar las líneas férreas por pasos a nivel, superiores o inferiores, y se discutió si se ponía *técnica* o *económicamente*.

El Sr. **García Dómines:** No procede decir *técnica* ni *económicamente*, sino *siempre que sea posible*.

Hecha por el Sr. Presidente la oportuna pregunta, la Conferencia aprobó la conclusión 7.<sup>a</sup> de la Sección, suprimiendo la palabra *técnicamente*.

El Sr. Secretario leyó la conclusión 9.<sup>a</sup> de la Sección, que pasa a ser 8.<sup>a</sup>, por suprimirse la que figuraba con este número.

El Sr. **Presidente:** Tiene la palabra el Sr. P. Rincón.

El Sr. **P. Rincón:** Al tratar de este asunto, la Sección quiso añadir, al final del párrafo primero, las palabras y su zona de *influencia urbana*.

Hecha la oportuna pregunta por el Sr. Presidente, la Conferencia aprobó la conclusión con la propuesta del Sr. P. Rincón.

Se leyeron, y sin discusión fueron aprobadas, las conclusiones 10 y 11 de la Sección, que pasan a ocupar los números 9.º y 10 en las de la Asamblea, dándose el tema 6.º por terminado.

El Sr. Presidente suspendió la sesión para proceder al reparto de las conclusiones acordadas por la Sección respecto al tema 7.º

Reanudada la sesión, se puso a discusión el tema 7.º, y no habiendo ningún señor conferenciante que pidiera la palabra para tratar de la totalidad, se procedió al debate de las conclusiones.

Leída por el Sr. Secretario la que figura en primer lugar en el dictamen emitido por la Sección, se aprobó sin intervenciones.

El Sr. Presidente manifestó que se había presentado a la Mesa una enmienda, firmada por un particular, el cual encarga a la Sociedad de aparejadores la defensa de la misma. Advierte que dicha proposición no ha sido presentada en el tiempo reglamentario y, por tanto, no puede ser objeto de discusión, no obstante lo cual concede la palabra a algún miembro de la Sociedad referida, por si desea defender el criterio que aquella sustenta.

El Sr. Alvarez Bermejo expresa que la Sociedad de aparejadores no puede defender lo que se propone en la enmienda de referencia por un señor ajeno a la misma.

Sin debate, fué aprobada la conclusión 2.ª, advirtiéndole al Sr. Presidente que con ello queda ya incorporado a este tema parte de lo que era objeto de discusión empeñada en la Sección correspondiente al tratar el tema 3.º del Cuestionario.

Dada lectura por el Sr. Secretario a las conclusiones 3.ª y 4.ª de la Ponencia, fueron aprobadas sin discusión.

Leída la 5.ª, el Sr. Presidente concedió la palabra al Sr. Martínez Abaria.

El Sr. **Martínez Abaria:** Ya sé que es muy laudable la orientación que se persigue, pero tal vez dictada por personas poco versadas en las dificultades que sufre el técnico. Al formar los proyectos y presupuestos, hay que tener en cuenta muchos factores de índole moral, que no se rigen por ninguna medida. Por ello estimo que debe dejarse redactado el párrafo en la forma propuesta. Únicamente los contratistas son los que llegan a fijar un límite seguro.

Creo que, en efecto, el capital se retrae porque desconoce el precio definitivo de coste real de la obra. Esto, generalmente, no se debe al error que el Arquitecto padezca al formular el presupuesto; hay muchas más circunstancias que hacen variar el precio de las obras: puede existir el temor de que suban o bajen los precios de la construcción, y entonces también por estas eventualidades se retrae el capital, como ocurre con las operaciones de Bolsa y de mercados, que dependen de la fluctuación en las ofertas y demandas. De modo que me parece que, cuando se equivoquen los Arquitectos, se les puede exigir responsabilidad, pero sin determinarlas nuevamente, puesto que es taxativo que no podrá haber un error mayor del 25 por 100 sobre el precio de coste.

Concedida la palabra al Sr. Fernández Balbuena, éste dijo:

Es lamentable que seamos dos Arquitectos los que sostengamos puntos de vista diferentes. Yo sé cuánto estos errores de que habla el Sr. Martínez Abaria son por culpa nuestra y cuánto contribuimos con ellos al encarecimiento de la vivienda. En el resto de la ponencia veníamos haciendo resaltar los defectos que se han atribuido unas veces a los aparejadores, otras a la mano de obra y otras a los materiales, y por eso planteamos el problema.

El Sr. Martínez Abaria decía que sólo cuando la obra se contrata se podía determinar exactamente el costo de la misma, lo cual prueba que hay una manera segura de fijar éste, ya que puede hacerlo un contratista. Estimaba esta representación técnica, en nombre de la Sociedad Central de Arquitectos, que el costo de un edificio debía fijarlo el Arquitecto, que tiene iguales medios y posee superiores conocimientos técnicos que el contratista.

Había intentado llevar a la Ponencia el convencimiento de la necesidad de hacer efectiva la responsabilidad del Arquitecto, que, aunque tenga sanción en el Código, hoy, de hecho, no se exige. Existe una sentencia del Tribunal Supremo condenando a un Arquitecto a terminar una casa empezada en León conforme a sus planos y presupuestos, por haberse dado el caso de que, al terminar la edificación del segundo piso, se había agotado la cantidad prefijada, sin que se hubiese producido ningún cambio en las condiciones de la construcción.

Esto, aunque no parezca bien a algunos compañeros, es interesante para todos, porque con ello tendrían trabajo muchos que

hoy carecen de él, ya que otros, si procedieran en sus trabajos con más detenimiento, no podrían abarcar tanto como hoy tienen. De este modo podremos exigir algo a los otros elementos que intervienen en la edificación y tienen representantes en esta Conferencia.

El Sr. **Presidente**: Tiene la palabra el Sr. Martínez Abaria.

El Sr. **Martínez Abaria**: Estoy conforme con lo indicado por el Sr. Fernández Balbuena, aunque creo que el caso de los contratistas es distinto al de los Arquitectos, porque hacen los cálculos procurando *cubrirse* todo lo que pueden con el tanto alzado. (El Sr. Fernández Balbuena: Lo que hay que evitar es ese margen para cubrirse.—*Rumores.*) Además, estimo que sería muy conveniente consignar en los presupuestos dos partidas que suelen olvidar los Arquitectos, cuales son la correspondiente a los honorarios del propio Arquitecto y lo que afecta a los intereses que el propietario pierde durante la construcción de la obra. Por lo demás, completamente conforme con lo manifestado por mi compañero.

El Sr. **Fernández Balbuena**: En un proyecto bien concebido, los honorarios deben figurar siempre.

El Sr. **Presidente**: Tiene la palabra el Sr. Iglesias.

El Sr. **Iglesias**: Felicito al Sr. Fernández Balbuena y a la Ponencia por su orientación y por su imparcialidad. Únicamente he de hacer constar que, si no existieran las impurezas que se pretende remediar con la conclusión, sería absurdo que pretendiéramos establecer una responsabilidad por hechos que no cometemos. De todos modos, yo creo que el medio de que tengamos los Arquitectos el mayor prestigio y autoridad estriba en que recabemos para nosotros la mayor responsabilidad.

El Sr. **Presidente** celebra los términos en que se han expresado los señores que han intervenido en esta conclusión, estimando lo conveniente que sería que en todas las profesiones se sintieran los mismos estímulos; pero advierte que, tratándose de obras sujetas a posibles errores, sería bueno marcar un límite a estos errores.

En su virtud, la Conferencia aprobó la conclusión 5.ª, adicionando la condición de que los errores en los proyectos no deben sobrepasar los límites preceptivos.

Fueron aprobadas, sin discusión, las conclusiones 6.ª, 7.ª y 8.ª de este tema.

Leída por el Sr. Secretario la conclusión 9.ª, fué aceptada.

El Sr. **Presidente**: La Mesa verá si el segundo párrafo de dicha conclusión 9.ª continúa figurando en el tema 7.º o habrá de ser incorporado al que tenga relación con el asunto.

Leída por el Sr. Secretario la conclusión 10.ª, dijo

El Sr. **Prieto Pazos**: Yo comenzaría a redactar esta conclusión así: «Uno de los modos de favorecer, además de los que se expresan en las conclusiones anteriormente aprobadas.....», etc.; porque hay una cuestión importantísima, que es la concerniente a la cédula representativa de la propiedad, y creo que no sobraría añadir eso para que no parezca que es una rectificación de lo que se aprobó antes.

La Conferencia aceptó la modificación, y fué aprobada la conclusión 10.ª

Sin discusión, lo fueron también las conclusiones 11.ª y 12.ª, y, con ellas, el tema 7.º

El Sr. Presidente fijó el orden del día para el próximo Pleno, que tendrá lugar el día 1.º de junio, a las diez de la mañana, y siendo las seis y veinte de la tarde, se levantó la sesión.

## APÉNDICE

**Conclusiones aprobadas por la Conferencia en la sesión plenaria celebrada el día 30 de mayo de 1923.**

### TEMA SEXTO

Las comunicaciones urbanas.

1.ª El Gobierno deberá, en el plazo más breve posible, presentar a las Cortes un proyecto de Ley de Ferrocarriles de interés local que regule las concesiones relativas a ferrocarriles urbanos y tranvías, dando a los Ayuntamientos las facultades que hoy día tiene el Estado en materia de ferrocarriles.

Que, respecto a las concesiones de ferrocarriles urbanos o tranvías otorgadas hasta la promulgación de la nueva Ley, se reclame del Estado que sean transferidos a los Ayuntamientos las acciones y derechos que en punto a inspección de las explotaciones y reversión de líneas le confieren las Leyes vigentes, a fin de conseguir que los medios de locomoción urbana estén bajo la inspección de los Municipios.

2.<sup>a</sup> Que, tanto el Estado como los Municipios, den las mayores facilidades a las Empresas o particulares que establezcan medios de transporte urbanos, y que se procure que los servicios ferroviarios urbanos que exista o puedan establecerse se unan con las estaciones y sirvan para el transporte de materiales de construcción mediante tarifas económicas.

3.<sup>a</sup> Solicitar del Estado que el tipo de pavimentación de traversías sea igual al que posea la población en las vías inmediatas, y que modifique y mejore, en el plazo más breve, el estado actual de las carreteras, teniendo en cuenta para sus sistemas y anchos el cambio tan radical que se ha operado en los medios de comunicación en España.

4.<sup>a</sup> De acuerdo con las conclusiones aprobadas en el cuarto Congreso Internacional de Carreteras, celebrado en Sevilla, y con objeto de que la circulación y marcha de los vehículos, tanto en las poblaciones como en las carreteras, sea uniforme para toda España, así como el de peatones en sentido contrario, se deberá exigir el exacto cumplimiento de las disposiciones que los Poderes públicos han dictado sobre la circulación por toda clase de vías.

5.<sup>a</sup> Que los Ayuntamientos, en el plazo más breve posible, hagan los estudios de un plan viario, adaptándole a los proyectos de reforma interior y extensión de poblaciones, estableciendo una clasificación de vías según sus pendientes, anchos e intensidad de su tráfico para regular el tránsito, teniendo cuidado de reservar o señalar aquellas que se consideren necesarias para la penetración dentro de la capital.

6.<sup>a</sup> El Gobierno, de acuerdo con las Compañías de ferrocarriles, estudiará el establecimiento de una estación central en las grandes poblaciones para el servicio de viajeros y de pequeña mercancía, y el enlace de ésta con las estaciones existentes y las que en lo sucesivo puedan crearse. El emplazamiento de las estaciones será compatible con los planes de reforma interior y extensión de poblaciones.

7.<sup>a</sup> Siempre que sea posible, se suprimirán los pasos a nivel en las poblaciones.

8.<sup>a</sup> Se solicitará del Gobierno la intensificación de fáciles y económicas comunicaciones telegráficas y postales, incluyendo en estas últimas las neumáticas que faciliten la vida en la población y su zona de influencia urbana. Asimismo se reclama del Gobierno que en el plazo más breve posible adopte medidas ef-

caces en orden a la mejora del servicio telefónico urbano y a la reducción de sus tarifas.

9.<sup>a</sup> Que se autorice a los Ayuntamientos para que, en el momento que la vida de la población lo exija, puedan llegar a la municipalización de los medios de transporte por metropolitanos y tranvías.

10.<sup>a</sup> El Estado, las Diputaciones y los Municipios, en las vías públicas que respectivamente les corresponden, establecerán la debida separación entre el tránsito rodado de vehículos pesados y ligeros cuando las necesidades de la circulación exijan esa separación.

### TEMA SÉPTIMO

Coordinación de las actividades de todos los elementos que intervienen en la industria de la edificación.

1.<sup>a</sup> Si la Conferencia de la Edificación plantease íntegramente el problema de coordinar las distintas actividades que intervienen en la industria de la edificación, correría el riesgo de verse obligada a confesar que tal coordinación, voluntariamente establecida, es, en el momento actual, difícil de lograr.

Por mucho tiempo vivirán aún distanciadas cuantas actividades colaboran en la edificación, porque son contradictorios sus mutuos intereses actuales, inconciliables sus aspiraciones del día, irreducibles sus organizaciones a una nueva modalidad diferente, sin que se mermen o desaparezcan las principales características de cada actividad actual.

2.<sup>a</sup> Si la Conferencia de la Edificación se propone, como labor preliminar e informativa, determinar de un modo preciso, concreto y analítico, para de él deducir consecuencias prácticas, una futura coordinación en el trabajo, por ejemplo, la real intervención actual de las varias actividades que participan en la industria de la edificación, estimamos que un modo quizá práctico de conseguir tal propósito puede ser redactar, de mutuo acuerdo, mediante Comités paritarios u otros organismos que el Gobierno considere conveniente, y previo el necesario cuidadoso estudio, las series de precios, descompuestos, en los que la unidad de obra analizada diría, de manera expresiva, dónde radica la causa de los encarecimientos experimentados por la edificación; qué parte, acaso, corresponde a la dirección técnica; qué

parte, posiblemente, al terreno, y en qué modo y cantidad encaja o no la vivienda; de qué suerte la mano de obra puede influir en el precio y en qué medida; cuándo el beneficio industrial es exagerado, y cuándo no.

3.<sup>a</sup> Si lo agudo y perentorio de la crisis del trabajo y de la vivienda hace necesaria y urgente una solución rápida y eficaz, la Ponencia entiende que, probablemente, sería práctico, y no dejaría de ser eficaz, que todos cuantos intervenimos en la edificación recordásemos la decisión que consignaba la C. G. T. francesa en la circular dirigida a los Sindicatos, con motivo de celebrarse la fiesta del 1.º de mayo de 1921: *Résolus à travailler et à produire, condition inexorable de tout mieux-être généralisé, les travailleurs.....*

Es decir, que la solución urgente muy probablemente consistiese—la Ponencia no define: piensa, tan sólo—en decidírnos a trabajar y a producir.

4.<sup>a</sup> Entretanto, pensamos que, para reducir las contiendas sociales como para intensificar la producción (resolviendo las crisis actuales), la industria de la edificación debiera responder al interés general más que al privado; que no sería inoportuno procurar a la función técnica y del trabajo un nivel preponderante y directivo; que no dejaría de ser ciertamente aspirar a la eliminación de factores intermediarios de la producción, y que acaso contribuiría a la economía general de la edificación reducir lo que buenamente se pueda los derechos de los poseedores del suelo.

5.<sup>a</sup> Para estimular el sentido de la responsabilidad, agudizando, al mismo tiempo, la competencia técnica y el celo en la dirección, convendría conseguir disposiciones legales, claramente redactadas, que hicieran efectiva y exigible la que adquiere el Arquitecto al trazar o concebir un proyecto y al presupuestarlo.

De modo que no fueran prácticamente posibles los errores de cálculo en el coste, fuera de los límites preceptivos, pues siendo ahora frecuentes estos errores, alejan, y no en pequeña escala, a gran número de personas que edificarían si aquello no ocurriese.

Claro es que tal responsabilidad tan sólo sería exigible cuando no hubiese variado ninguna de las circunstancias que concuerran el día de ser autorizado el proyecto.

6.<sup>a</sup> Consideramos conveniente, en tanto subsiste la actual

organización en la industria de la edificación, los contratos parciales, por oficios, regulándose la relación entre los varios contratistas parciales y sus mutuas obligaciones por el Arquitecto, cuyo mayor y directo contrato con los oficios simplificará el beneficio industrial, suprimiendo el del contratista general, y se verá obligado a conocer más directamente la mecánica de la industria.

7.<sup>a</sup> La Ponencia considera que la enseñanza de los aparejadores titulares debe darse en íntima relación con la de los Arquitectos, con un sentido eminentemente práctico, cual corresponde a la finalidad y carácter de la citada profesión, creada para servir de intermediaria entre el Arquitecto y el obrero manual.

8.<sup>a</sup> Estimamos necesario acordar, mediante contratos colectivos de trabajo, la estabilidad de los salarios por anualidades, para que los cálculos de coste de los proyectos no estén a merced de las fluctuaciones originadas por las huelgas y *lock-outs*.

Debiendo establecerse con carácter oficial la clasificación de categorías dentro de cada oficio, anulando la unidad de jornales, que mata todo estímulo y fomenta la desafección al trabajo, para que las especialidades tengan la recompensa merecida y el obrero sienta ansias de perfeccionamiento en su capacidad productora, sin que por esto signifique propósito de disminuir los salarios actuales ni empeorar las actuales condiciones de trabajo.

9.<sup>a</sup> Los precios unitarios, descompuestos analíticamente, que proponemos para las varias unidades de obra han de alcanzar también a los materiales de construcción, cuya elaboración y coste final interesa conocer de un modo cierto.

Es evidente que, si una de las finalidades de la Conferencia es favorecer la constitución de organismos constructores integrados por Arquitectos, aparejadores, capataces y obreros manuales, un previo fundamento de tales organizaciones ha de ser la información exacta y precisa de todo el mecanismo de la producción. Si así no se hiciese, el fracaso económico del intento sería fulminante.

10.<sup>a</sup> Un modo de favorecer la movilización de la propiedad territorial, además de los que se expresan en conclusiones anteriores, abaratando al mismo tiempo el coste unitario del terreno y suprimiendo las comisiones, a veces crecidas, de los intermediarios, podría ser la creación de Oficinas informativas, constituidas por las Asociaciones técnicas, obreras y patronales; directamente interesadas en aquella movilización de la tierra: reuni-

rían estas Oficinas que proponemos cuantos antecedentes convinieran acerca de los solares sin edificar, sus características favorables o no a la edificación económica, con su precio justo, con arreglo a los que fuesen normales en la plaza, etc., etc.

Se facilitarían estos datos a cuantos interesados en la edificación necesitaran de ellos, y sería el servicio totalmente gratuito.

11.<sup>a</sup> Conviene que el Gobierno disponga que los Ayuntamientos que usen del impuesto llamado de la plusvalía realicen la formación urgente de los cuadros de precios o valores para los solares, según sea la zona de la ciudad en que se hallen enclavados, sus características específicas, evitando el actual criterio individualista y arbitrario, que deja a merced de un empleado público la determinación del valor para cada casa, aun cuando luego ofrezca todos los derechos a todas las reclamaciones y peticiones.

Estas reclamaciones, con la obligada intervención de técnicos, etc., van, en definitiva, a recargar el valor unitario de la tierra; la edificación, después, y la vivienda, por último.

12.<sup>a</sup> Sin la coordinación que se pretende no puede alcanzarse de un modo permanente y estable, según creemos, sino que ha de ser caracteriza en cada tiempo y momento por variaciones de estructura, consecuencias obligadas del mayor o menor valor preponderante dentro de la organización de la industria de cada elemento colaborador.

Puede, sin embargo, ser posible, nunca de un modo inmediato, entiéndase bien, hacer que la evolución no sea perturbadora; y podría conseguir tal propósito si las Federaciones obreras y técnicas conviniesen la creación de Escuelas de Construcción para obreros, en las que el contacto íntimo entre unos y otros elementos fuese realizable.

El Estado deberá promover el desarrollo de todas las actividades que tiendan a fomentar la formación profesional del obrero creando el Instituto Experimental de Formación Obrera.

### TERCERA SESIÓN PLENARIA

Día 1.º de junio de 1923, a las diez y media de la mañana.

Abierta la sesión bajo la presidencia del Excmo. Sr. D. Luis Rodríguez de Viguri, fué aprobada el acta de la anterior.

El Sr. **Presidente:** Antes de entrar en el orden del día, y en nombre de la Comisión organizadora, tengo el sentimiento de participar a la Conferencia que uno de los compañeros que había de tomar parte en las deliberaciones, el Sr. Cano Polidano, representante de la Cámara de la Propiedad Urbana de Linares, ha tenido que excusar su asistencia por haber sufrido la desgracia de perder a un hijo suyo.

La Conferencia, a propuesta del Sr. Presidente, acordó que conste en acta su sentimiento.

Seguidamente se puso a discusión la totalidad del tema 8.º, y no habiendo ningún señor que hiciera uso de la palabra, se dió lectura a las conclusiones 1.ª y 2.ª, que fueron aprobadas sin debate.

Leída la 3.ª, se concedió la palabra al Sr. Pulgar.

El Sr. Pulgar propone que se declaren comprendidos en la conclusión los instrumentos auxiliares de la edificación.

A requerimiento de varios señores asambleístas, se acordó adicionar las palabras «útiles de construcción».

Sin discusión fué aprobada la conclusión 5.ª

Leída la 6.ª, dijo

El Sr. **Martínez Abaria:** Para un detalle de poca importancia. Me refiero a la sustitución de la palabra «guilda», que en inglés viene a significar «gremio». Por eso entiendo que tal vez sería conveniente llamarlo «gremio de obreros del trabajo», con lo cual se usaría una palabra más castellana y resultaría, a mi modo de ver, más claro el concepto.

El Sr. **De los Ríos:** El señor conferenciante tiene razón si se toma la palabra «guilda» en su primitiva significación histórica; pero incurre en un notorio error si se toma la citada palabra en su significación actual. Hoy, ni en Inglaterra, ni en ningún otro país, la «guilda» es equivalente a los Sindicatos o a los antiguos gremios, porque en la «guilda» están representados los elementos que intervienen en la construcción, y tiene una capacidad técnica y administrativa de que aquéllos carecían; lo que ha ocurrido ha sido que, aunque se ha formado un nuevo tipo de entidad, se ha conservado para designarla el nombre que, de antiguo, se daba en Inglaterra a los gremios, cosa que se observa perfectamente en otras disciplinas científicas, en las que se conservan palabras antiguas para expresar ideas nuevas, distintas de las que en un principio representaban aquellas denominaciones.

El Sr. **Martínez Abaria:** Sólo me proponía manifestar que la

palabra «*gilda*» puede prestarse a confusiones para las personas que no estén bien enteradas de lo que representa en Inglaterra; pero si se cree que es suficientemente clara o que la propaganda y la enseñanza del significado de la misma no han de ser muy costosas, puede dejarse, si bien estimo que, dada la riqueza de nuestro idioma, sería fácil encontrar alguna denominación que sustituyera con ventaja a la empleada, evitando confusiones.

La Conferencia aceptó la conclusión 6.<sup>a</sup> en la forma propuesta por la Ponencia, acordando que antes de las conclusiones, a modo de explicación, se consignaran las palabras: *Las bases que habrán de ser desarrolladas en una legislación que se proponga abrir cauce por donde pueda discurrir, llegado el momento, un movimiento de Gildas o Cooperativas públicas de edificación, sertain.....*, las cuales forman parte del preámbulo consignado en las conclusiones que se formularon al Cuestionario.

El Sr. Presidente manifestó que la Sección 4.<sup>a</sup>, después de haber realizado el estudio de los temas 4.<sup>o</sup> y 8.<sup>o</sup>, eleva a la Conferencia la siguiente moción:

«La Sección 4.<sup>a</sup> acuerda unánimemente recomendar al Pleno pida al Poder, como aspiración de todos los elementos afectados, la celebración de un Congreso periódico que, ocupándose con toda extensión del problema, aconseje, en vista de los resultados que en la práctica ofrezca lo que se legisle con motivo de esta Conferencia, las modificaciones, ampliaciones, supresiones o nuevas disposiciones que aconseje el interés nacional. — Madrid 31 de mayo de 1923.—El Presidente, *Conde de Altea*.—El Secretario, *Bernardo Giner*.»

El Sr. Ricort solicita que se haga constar en la moción que el Congreso periódico a que la misma se refiere se reunirá sucesivamente en diversas regiones de España.

Con esta adición fué aprobada la moción presentada a la Conferencia por la Sección 4.<sup>a</sup>, acordándose que figure a continuación de las conclusiones del tema 8.<sup>o</sup> del Cuestionario.

Hecha por el Sr. Presidente la pregunta de si algún señor conferenciante deseaba hacer uso de la palabra respecto a la totalidad del tema 4.<sup>o</sup>, concedió la palabra al Sr. Rincón.

El Sr. **P. Rincón**: Señores asambleístas, es indudable que la Sección, al examinar el tema 4.<sup>o</sup>, ha debido tener en cuenta algunas razones para no hacer un estudio detenido del último apartado de este tema respecto a los estímulos y garantías que

pueden ofrecerse al capital privado. Creo que no necesita el capital privado estímulos para acudir a la construcción, puesto que siempre acudió, porque ella era negocio y siempre acude allí donde los hay.

Pero si necesita garantías, porque le falta certidumbre para proceder a edificar.

Los Arquitectos han aportado a la Asamblea una muestra de su buen deseo e interés por la construcción, ofreciendo una garantía concreta; pero es necesario completarla con otras.

Cuando los proyectos se formulen como indicó el Sr. Balbuena, la clase técnica habrá ofrecido una garantía al capital privado, y presentando un proyecto completo no serán de temer graves errores en la diferencia de costo.

Entiendo que debemos ofrecer todos los demás garantías análogas a las que ofrecía la Sociedad Central de Arquitectos, y éstas, en cuanto se refiere a los otros elementos que intervienen en la construcción, no pueden ser más que económicas, pues las garantías morales tienen poca efectividad. Si no sucede así, el capital seguirá retraído, porque se va a encontrar con huelgas y elevaciones diarias de jornales, que le modificarán el presupuesto en proporción crecida.

Por tanto, propongo a la Asamblea que los contratos de trabajo que se hicieran entre patronos y obreros fueran efectivos, con la garantía económica de las Sociedades que estipularan esos contratos respecto al cumplimiento de los mismos, dándoles un plazo de validez, bien por el tiempo que dure la construcción o por el período que pudiera determinarse. También debe establecerse la estabilidad en los precios de los materiales. Y si no hacemos eso, iremos a la ruina de la construcción y quedará demostrada la esterilidad de los trabajos de esta Conferencia.

Para lograr la estabilidad de los precios debe procurarse la investigación por medio de Comisiones especiales, y en cuanto a los contratos de construcciones, será necesario que se concierten por gremios, por oficios. El problema de las relaciones entre los patronos y obreros constituye el punto más oscuro para el capital.

**El Sr. Caamaño:** Conviene que observe el Sr. Rincón que ya representa una garantía para el capital privado el formar compañía con el Estado, de acuerdo con lo que la Ponencia consigna en la conclusión 3.<sup>a</sup>

**El Sr. Rincón:** Me refería exclusivamente a las garantías que

necesita el capital particular, y, a este efecto, decía que el propietario debe tener la garantía de los elementos que intervienen en la construcción para que no le resulte la finca por una cantidad mucho mayor de la que presupuestó. (*Aprobación en algún sector de la Conferencia.*)

El Sr. **Caamaño**: Esas garantías no corresponde discutir las en el tema 4.º, de que ahora tratamos. Como lo que se quiere en este tema es brindar estímulos al capital para que se decida a edificar, la Sección ha procurado en sus conclusiones recabar toda clase de garantías por parte del Estado, y, a este efecto, se propone la creación de un organismo idéntico al Banco de Crédito Industrial creado por la Ley de 1917, estableciendo el sistema de bonos de la construcción, como se puede ver en las conclusiones.

El Sr. **Presidente**: Ni al Ministro, ni a la Comisión organizadora de la Conferencia se les ocultaba que entre todos los temas existe íntima relación. Y conviene evitar que, con pretexto de discutir un tema, se trate de los demás. El tema 4.º es exclusivamente de carácter financiero; el Sr. Rincón parece que suscita cuestiones de índole social que han sido aprobadas en los temas 7.º y 8.º y sobre los cuales no puede volverse a discutir.

El Sr. **Rincón**: No había pedido garantías morales ni sociales, sino garantías económicas, y lo había hecho en este lugar porque es donde, de un modo concreto, se habla de los estímulos y de las garantías. Si la Presidencia estima que es en otro tema en el que tiene encaje, nosotros lo sentimos, reservándonos el derecho de reproducirlo en otra Conferencia.

Se concedió la palabra al Sr. Largo Caballero.

El Sr. **Largo Caballero**: No es muy acertado plantear en este momento la cuestión, porque ésta tenía su encaje en el punto 8.º del tema relativo a la coordinación de las actividades, que ya ha sido aprobado. El momento de discutirlo hubiera sido aquel tema, donde se hubiera podido tratar de las garantías para el cumplimiento del contrato por medio de una responsabilidad de carácter económico.

De todos modos, si se trata de que los obreros garanticen económicamente el cumplimiento de los contratos, he de manifestar que no será al propietario a quien deban ofrecer garantías, puesto que con él no contratan. (*Varios señores asambleístas*: Eso, en el caso de que haya patrono.) Naturalmente. Lo normal es que lo haya.

Además, los señores conferenciantes saben que se está elaborando en el Instituto de Reformas Sociales un proyecto de Ley sobre contrato de trabajo, a fin de que los contratos colectivos tengan un verdadero valor jurídico, del que hoy carecen, y estando representados en el Instituto de Reformas Sociales todos los elementos de la producción, se ha de procurar llevar a ese proyecto todo género de garantías para que se puedan cumplir los contratos colectivos. Y tengan por seguro que si no se lleva-se al proyecto esa responsabilidad económica para el cumplimiento de los contratos colectivos, es porque habrá inconvenientes superiores a nuestros buenos deseos.

No voy a entrar a discutir lo referente a la posibilidad de establecer una responsabilidad de carácter económico por falta de cumplimiento de los contratos; pero sí he de hacer constar que esta responsabilidad tendría que exigirse a quienes pudieran otorgarla; la organización obrera española, económicamente, no se halla en situación para que pueda hacerse responsable en el caso de un incumplimiento, cosa que no se ha hecho en ninguna parte del mundo. (*Un señor asambleista: En Inglaterra.*) Tan sólo una vez en Inglaterra; pero la disposición que lo preceptuaba fué derogada, porque no era viable. La razón de esto es bien sencilla, porque la responsabilidad económica la pueden hacer efectiva los que tienen los medios económicos, pero no los que carecen de ellos, y responsabilidad de otro género sería muy difícil exigirla.

Conste, por último, que si yo trato de esta cuestión, lo hago tan sólo para no dejar sin respuesta las observaciones que se han dirigido; pero insistiendo, como al principio he manifestado, en que este punto no puede discutirse en este tema que nos ocupa.

El Sr. **Presidente:** Dada la necesidad de que discutamos con arreglo al Reglamento y por el orden de los temas, estimo conveniente recordar a la Asamblea que este punto está resuelto en conclusiones ya votadas. Y dando por terminado este incidente, si es que el Sr. Rincón no desea alguna otra aclaración o alguna adición respecto a las garantías de otro orden al capital privado, podemos pasar a discutir, una a una, las conclusiones de este tema 4.º

El Sr. **Rincón:** Únicamente rogar al Sr. Largo Caballero que no interprete como censura lo que he manifestado, porque yo soy el primero en proponer garantías para todos: para el patro-

no y para el obrero. Yo estimaba que esa garantía podían ofrecerla, lo mismo los patronos que los obreros, colectivamente.

**El Sr. Quelli:** A juicio de algunos asambleístas, que comparten conmigo sus opiniones, va a resultar poco práctica la labor de la Conferencia, por razón de la forma de ofrecer garantía al capital privado. Es necesario, para remediar la crisis de la construcción, que a todos los elementos que en ella intervienen se les exija algún sacrificio, y no sería mucho pedir el pretender que el propietario tuviese la certeza de que, en el transcurso de la edificación, no iba a sufrir los quebrantos y retrasos que supone las huelgas y *lock-outs*. A este efecto, deben darse las suficientes garantías, en la forma que se estime conveniente.

**El Sr. Presidente:** Esa materia ha sido votada, aunque sobre ella no se haya discutido. Repito que este tema es de carácter exclusivamente financiero, y la Conferencia no puede pronunciarse ahora más que dentro de los límites precisos.

**El Sr. Quelli:** Ayer, que es cuando se aprobó el tema en que podría encajar mi contestación, todavía no tenía yo el nombramiento de Delegado.

**El Sr. Presidente:** De todos modos, no se puede discutir un tema que está aprobado. (*Aprobación.*)

**El Sr. Calvo,** en un extenso discurso, fija su criterio respecto a la totalidad del tema 4.º Se extraña de que, existiendo organismos de crédito muy autorizados, se proponga la creación de un Banco del Estado y otros organismos semioficiales, que habrán de asociarse al Estado, a base del crédito o del ahorro, y que se pretenda el establecimiento de otros Centros, como los Bancos municipales y los de las Cámaras de la Propiedad, dejándose a algunos en completa libertad de dedicarse o no a colaborar en la obra de la edificación.

Se lamenta de que sólo se proponen soluciones teóricas, y afirma que algunos de los puntos que figuran en el Cuestionario resultan ajenos al problema de la edificación, cual es el relacionado con las comunicaciones, de que se trató en la sesión anterior.

Dice que, existiendo los Bancos de España e Hipotecario, no debe pretenderse crear siete organismos nuevos, que exigirían algún tiempo para su implantación, siendo así que el problema que se presenta en la edificación reclama soluciones perentorias. Además, los organismos nuevos traerían consigo muchos gastos.

Propone, pues, que se acuda a los Bancos que actualmente existen, a fin de que las carteras de fondos públicos que hoy tienen las Cajas de Ahorros, los Retiros de obreros, las Cajas de Pensión, Compañías de Seguros, rentistas y el capital procedente de pequeños ahorros concurrirían a la cédula hipotecaria. Por las razones expuestas, propone lo siguiente:

«1.º Que se prescinda de crear nuevos organismos.

2.º Que se establezcan, en el espacio máximo de treinta días, las debidas inteligencias con los elementos de crédito actualmente existentes.

3.º Que se ordene por Real decreto que el Banco de España admita a la pignoración, en iguales condiciones que lo hace con los fondos públicos, todas aquellas obligaciones que se creen con arreglo a lo establecido en la Ley de 10 de diciembre de 1921.

4.º Tramitación breve y rápida de todo lo concerniente a la Ley de 10 de diciembre de 1921, a cuyo efecto se reformará el Reglamento, limitando rigurosamente las fechas para el despacho de los expedientes.»

El Sr. **Caamaño**: Voy a demostrar a la Asamblea que el señor Calvo, al decir que se crean siete organismos, está equivocado, pues no se crea ninguno, sino que se propone utilizar las instituciones ya establecidas. Existen Cajas de Ahorros de los Montes de Piedad, Cajas particulares en los Bancos, la Caja Postal de Ahorros y otras; pero no se las puede obligar a que aporten sus fondos para la edificación porque, siendo los préstamos a largo plazo, no podrían esas Cajas reintegrar los pequeños capitales en el corto plazo en que han de ser entregados cuando el propietario de la libreta lo solicita. La Sección estima arriesgado obligar a las Cajas de Ahorros a invertir determinadas cantidades en la construcción de casas baratas: la Ley las autoriza, pero no las obliga a esto. Por lo que respecta a la Caja Postal de Ahorros, no sería fácil introducir una modificación en las Leyes y Reglamentos orgánicos de la misma.

Por eso estima la Ponencia que deben crearse nuevas libretas en condiciones especiales y a largo plazo.

He de hacer notar que tampoco se crean las Cooperativas, y que los Bancos municipales y de las Cámaras de la Propiedad se establecerían de modo particular, con absoluta independencia del Estado.

Me extraña la propuesta de que desaparezca la Ponencia y

se pida al Banco de España preste sobre casas baratas. Esto está prohibido hacerlo al Banco de España, que tiene funciones especiales de emisiones y de descuento, y no una acción cooperativa de casas baratas.

La Ley del Banco de España tiene dos finalidades: la relativa, la emisión de billetes y la correspondiente a las operaciones propias de los Bancos, haciendo pignoración de valores mobiliarios con arreglo al Código de Comercio, descuento de letras y efectos a noventa días, y notad que cuando el Código de Comercio y la propia Ley del Banco dicen a noventa días, no vamos a marcar otro plazo mayor, como sería necesario si hubiera de contribuir a la construcción de casas baratas.

En cuanto a pagarés, descuentos y otra clase de efectos comerciales y resguardos de depósitos que negocia el Banco, ocurre lo mismo.

Tampoco podrían emplearse, a estos efectos, las reservas metálicas del Banco, sin transformar antes su organización, cosa bien difícil, según podéis comprender.

Ló práctico sería que, con la creación de bonos de construcción, se prestara el dinero, como se viene haciendo con arreglo a la Ley de Auxilio a las industrias de 1917. Y también sería muy conveniente asociar a esta obra el Banco Hipotecario, porque su ley exclusiva es precisamente la de prestar con hipoteca sobre fincas urbanas y territoriales. El Banco Hipotecario hace cuanto le es posible por la construcción, y si no hace más es porque el art. 10 de la Ley de Casas baratas impone la inembargabilidad de esta clase de fincas. Claro que este artículo de la Ley de Casas baratas podría interpretarse, a mi juicio, en el sentido de que la casa es embargable cuando aún no constituye patrimonio familiar.

**El Sr. Presidente:** Realmente, ese artículo habrá que aclararlo.

**El Sr. Calvo:** La Ley autoriza a las Sociedades cooperativas y constructoras para emitir obligaciones hipotecarias, y yo creo que quedaría resuelto el asunto si consiguiéramos hacer pignorable en el Banco de España estas obligaciones.

**El Sr. Caamaño:** Fijese el Sr. Calvo en que el Banco de España estudia muy detenidamente las peticiones de pignoración; y las acepta o las rechaza según considere más o menos solvente a la entidad respectiva. Lo que no podemos hacer es pretender que se obligue al Banco a aceptar las peticiones de pignora-

ción: a lo más que podría llegarse sería a hacer una recomendación en este sentido.

**El Calvo:** Como las Sociedades que emiten obligaciones tienen que estar autorizadas por el Ministerio de Trabajo, previos los estudios que éste considere oportunos, podría pedirse que el Banco de España las aceptara, ya que para su emisión ha de haber una base de solvencia apreciada por el Ministerio de Trabajo.

**El Sr. Martínez Abaria:** Yo presenté un escrito a la Comisión organizadora de la Conferencia, en que trataba de este punto y de otros muy interesantes, trabajo que no ha sido atendido. En él opinaba yo que no era conveniente la creación de bonos urbanos semejantes a los establecidos para la industria. La creación de ese bono es una esperanza que tardará en ser realidad. Como los bonos habrían de emitirse a interés algo bajo, sería preferible que esa diferencia de interés la perdiera el Estado subvencionando a las Sociedades de crédito actualmente constituidas, porque creo mejor acudir a los Bancos particulares que al Estado, pues la organización de las oficinas de éste siempre es más compleja que la de los Bancos, y la tramitación de los asuntos en aquéllas más lenta que en éstos.

Es digno de tenerse en cuenta que, si los bonos de la industria no han dado grandes resultados, los darán peores los bonos urbanos, desde el momento que la industria tiene un carácter permanente y un desenvolvimiento normal y el problema que nosotros tratamos de resolver es agudo y apremiante.

También conviene observar que si el Estado se encargara de esta función, necesitaría un Cuerpo de Arquitectos investigadores, que podían ser los del Catastro, aunque por el exceso de trabajo que pesa sobre ellos no podrían atender esta función debidamente. De no ser éstos, habría que crear un Cuerpo especial que originaría gastos extraordinarios.

**El Sr. Caamaño:** No acabo de comprender qué es lo que se desea que haga la Conferencia en este tema 4.º, porque quien conozca la firma del Estado, sabe que esta es la mejor firma, la que más garantías ofrece. Y yo pregunto: ¿se quiere que el Estado, en forma de subvención, sea el que dé el dinero? Pues para eso está ya la Ley de Casas baratas.

¿Qué es lo que se quiere decir al manifestar que el bono no va a servir para nada? El Estado desea auxiliar el problema de la construcción, y actualmente tiene, con la Ley de Casas bara-

tas, dos procedimientos: uno, otorgar una cantidad todos los años o conceder una garantía en la forma que todos conocéis, y otro, abrir las ventanillas del Banco de España emitiendo Deuda pública con objeto de que acuda el capital a suscribir. Esto lo hará en cuanto cree la Deuda a que se refiere la Ley de diciembre de 1921.

Por eso, el Estado, viendo que este es el mejor procedimiento, creará en el proyecto un instrumento de crédito con su firma: el bono de Construcción, y para crearlo llama a concurso a todos los elementos del país ya constituidos, empezando por las Cooperativas y concluyendo por los Bancos inmobiliarios. (El Sr. Martínez Abaía: ¿Y qué interés va a producir ese dinero?) No es posible fijar de antemano el interés, y por eso se deja a discreción del Estado. En la Ley de Protección a las industrias se fijó que los bonos del Tesoro habían de tener un 5 por 100; pero posteriormente se vió que este interés resultaba insuficiente porque otros signos extranjeros (el descuento en el Banco de Inglaterra) daban un mayor margen y el dinero emigraba; pero este peligro no existe ahora, porque los signos extranjeros están más bajos que los de España.

En definitiva, lo que yo desearía es que me dijeran los señores que impugnan la creación del bono de Construcción cómo habría de desenvolverse el problema sin el bono.

El bono de Construcción es un signo fluido, un signo de crédito extraordinario, supremo, que se va a lanzar por el Estado con la firma suya y por medio del Instituto de ese nombre; que se va a cotizar en Bolsa, como toda clase de efectos públicos, respondiendo el Estado del interés y de la amortización. Y ahora vea la Asamblea cómo supondría un mayor valor de crédito la firma del Estado en el bono de Construcción que el otorgamiento de facilidades a los particulares que se ha defendido pretendiendo la supresión de aquel bono.

El Sr. Godó: Voy a apoyar la ponencia, porque hasta ahora sólo se ha oído la voz de los que la combaten, y pudiera parecer que nuestro silencio demostraba que toda la Asamblea está propicia a la desaprobación. Como por el sistema hipotecario actual sólo pueden ayudar a la edificación quienes poseen cantidades crecidas en metálico, es necesario crear un signo financiero que movilice aun los más pequeños capitales, y esto se logra con los medios que propone la Sección, mejor que acudiendo a los Bancos particulares, que, requeridos por negocios más productivos,

no siempre están dispuestos a facilitar dinero para empresas constructoras.

Lo interesante en esta discusión sería determinar el valor de los bonos y si debería ser el nominal, y el tipo del interés, que pudiera determinarlo esta Conferencia.

El Sr. **Pons**: Se ha hablado en contra de la constitución de nuevos organismos, con la tendencia laudable de suprimir complicaciones; pero lo que se quiere evitar se produciría creando en el Banco de España nuevos servicios, y acaso necesitaríamos modificar las Leyes fundamentales por que se rige dicho Banco, además de que los bonos emitidos por Bancos particulares no tienen la eficacia que los emitidos por el Estado.

He de advertir que yo, como ponente del tema 4.º en el Congreso que como preparatorio de esta Conferencia se celebró en Barcelona, coincidí en absoluto, sin conocerlas, con las conclusiones de la Ponencia.

El Sr. **Martínez Abaria** pide algunos esclarecimientos, a los que corresponde la Presidencia, dándose aquel señor por satisfecho.

El Sr. **Presidente**: Tal vez fuera una solución aclarar la conclusión 1.ª en el sentido de que el Instituto que se propone, además de la función que la Sección le atribuye, pudiera tener la de coordinar todas las actividades particulares, a cuyo efecto podría nombrarse una Ponencia que marcaría el grado de autonomía de aquella institución.

El Sr. **Calvo** insiste en que la Conferencia se pronuncie concretamente sobre la creación del Instituto del Bono de Construcción.

El Sr. **Criado Díaz**: Breves palabras antes de proceder a la votación, si es que el Sr. Calvo insiste en ella, para decir que en las reuniones celebradas por la Sección 2.ª ha reinado una gran armonía, porque todos hemos acogido con gran entusiasmo la creación del bono hipotecario, reconociendo la competencia y pericia del Sr. Caamaño.

El bono hipotecario da facilidades a todo el que quiera adquirirlo. Estimula el ahorro privado, y siendo esto así, me he creído en el deber de hacer estas manifestaciones para rogar a todos los señores asambleístas que no han concurrido a la Sección 4.ª que no se dejen influenciar de lo que aquí se ha dicho, ya que allí hemos discutido ampliamente sobre este particular. *(Aprobación.)*

El Sr. **Presidente**: Si la discrepancia que el Sr. Calvo mantiene se refiere al punto sustancial, entonces habrá que votar la conclusión; pero yo creía que serían suficientes las indicaciones que esta tarde se hiciesen.

El Sr. **Pulgar**: Hago uso de la palabra para ver si se puede solucionar la discrepancia con que este Banco fuese—como decía S. S.—autónomo y que tuviesen intervención en él todas las Sociedades interesadas y que contribuyeran a resolver el problema de la edificación.

El Sr. **Caamaño**: Este Instituto del Bono de Construcción es un organismo que tendrá una misión que cumplir, como la tiene el Instituto Nacional de Previsión, la Caja Postal de Ahorros y otras entidades parecidas; y de igual forma que se garantizan las libretas que expiden las Cajas de Ahorros, en este Instituto se crean con la firma del Estado. Precisamente en la Sección 2.<sup>a</sup> todas las enmiendas que se han presentado lo han sido en el sentido de pretender la constitución de entidades, o de Bancos, o de un Instituto del Estado.

Por eso me extraña que no haya coincidencia de opiniones, pues en la Sección reinó entre todos la mayor armonía. (*Un señor asambleista*: Yo presenté una enmienda y fué rechazada.) Repito que mi deseo hubiera sido que, tanto el Sr. Calvo como otros señores, hubieran dado una solución concreta al problema, a fin de que el Gobierno pueda resolver.

El Sr. **Presidente**: Se va a poner a votación el punto relativo a si se admite o no, en principio, el párrafo primero de la conclusión, a reserva de que pueda ser puntualizado por el Sr. Caamaño con la redacción que nos presente esta tarde.

El Sr. **Llanos y Torriglia**: Sólo para reproducir una manifestación que hizo la representación del Banco Hipotecario en la Sección correspondiente, y es la de que esta representación se ve privada, por su propia índole, de intervenir con su voto en las deliberaciones de la Asamblea. Asiste a ella con misión informativa, deseando contribuir con la aportación de datos a la realización de un problema en el cual el Banco Hipotecario está tan interesado como el que más; pero por su carácter oficial no puede tomar parte en la votación para no hacerlo ni a favor de soluciones que puedan ser adversas a propósitos del Gobierno ni en contra de acuerdos que pudieran ser perjudiciales a los intereses de los tenedores de las cédulas hipotecarias, que son las que él representa esencialmente. Por tanto, su silencio no debe

entenderse como desatención al tema. El Banco Hipotecario se preocupa constantemente de esto: colabora a la labor, deseando intensificarla; pero no puede intervenir en la votación por las razones dichas.

Puesto a votación el párrafo primero de la conclusión 1.ª, tema 4.º, dió el siguiente resultado:

Sres. Delegados que han dicho que sí:

- D. Manuel Faríñas, de Valladolid.
- Pascual Poveda, de Villena.
- Francisco Ramírez.
- Toribio Gómez.
- Andrés Blanco.
- Ramón Leal.
- Francisco Criado.
- Gonzalo Iglesias.
- Francisco Olalla Sanz.
- José Fernández Paredes.
- Pedro Alvarez Cienfuegos García.
- Anastasio de Gracia Villarrubia.
- Manuel Muíño Arroyo.
- Juan Gómez Egido.
- Domingo Zapata.
- Angel Pedroche.
- Mariano Serrano Ramos.
- Feliciano Hernández Cabezón.
- José Jiménez Díez.
- Bernardino Cuervo.
- Ramón López del Castillo.
- Pablo Sánchez.
- Manuel Ruíz Senén.
- José Maeso Granados.
- Enrique Cardona.
- Enrique Rodríguez González.
- Faustino Piedrafita.
- Manuel Sánchez Rodríguez.
- Faustino Prieto.
- Lorenzo Barrio y Morayta.
- Lino Galán.
- Luis Rodríguez de Viguri.
- Manuel del Alisal Márquez.

Fermín Azcuo Zalabancheta.  
Pedro Ruiz Santolaya.  
Francisco Largo Caballero.  
Rafael Pons.  
Enrique Godó.  
Lucio Martínez Gil.  
Rufino Cortés.  
Manuel Ballenato.  
Domingo Villar.  
Carlos Caamaño.  
Santiago Blanco.  
Luis Alvarez Mermejo.  
Luis Garcia Valtierra.  
Amancio Portales Pichel.  
Antonio Fabra Ribas.  
Eduardo Rodríguez Losada.  
José Ll. Saliaberri.  
José Elías.  
Total, 53.

Señores que han dicho que no:

D. José Posse y Villelga.  
Venancio Calvo Mateo.  
José Gordón.  
José de Anitua.  
Pedro de Elgóibar.  
Augusto Martínez de Abaria.  
Total, 6.

Señores que se han abstenido:

D. Félix de Llano y Torriglia.  
Emilio Ullastres Corte.  
José del Campo Duarte.  
Benito Guitart y Truch.  
Total, 4.

El Sr. **Posse**: La votación no se ha realizado, a mi juicio, en debida forma; porque yo, que represento a más de una entidad, no he podido emitir más que un voto, y de haber votado por cada entidad, es muy posible que con la representación de una

de ellas hubiera votado en sentido distinto que lo hice representando a la otra.

El Sr. **Presidente**: Es imposible admitir que se traiga a la Asamblea un mandato imperativo de la entidad que confirió la representación, porque habría que suprimir todo debate. Si se repitiera este caso, y una de las entidades tuviera más de un representante, sería conveniente que los representantes se pusiesen de acuerdo para emitir cada uno su voto por una entidad en la forma que su criterio le dicte.

Seguidamente, siendo la una y media, el Sr. Presidente anunció que continuaría la sesión a las seis y media de tarde.

## APÉNDICE

**Conclusiones aprobadas por la Conferencia en la sesión plenaria celebrada el día 31 de mayo de 1923, a las diez y media de la mañana.**

### TEMA OCTAVO

Conveniencia de organizar Guildas  
o Cooperativas de la edificación.  
Reglamentación de las mismas.

1.<sup>a</sup> Programa de construcción de edificios públicos para servicios del Estado y expropiación, por los Ayuntamientos, de las zonas necesarias para realizar los proyectos de urbanización, estén o no dentro del término municipal.

2.<sup>a</sup> Organización de un régimen de crédito bancario que haga accesibles sus beneficios a las Guildas y Cooperativas públicas que se funden, a las entidades públicas que contraten con aquéllas, a las Sociedades privadas especiales no sometidas al vigente Código de Comercio, como acontece, por ejemplo, con las Sociedades culturales o cooperativas, que quieran asimismo entrar en relaciones industriales con las Guildas y Cooperativas públicas de construcción a fin de edificar para fines propios. Las modalidades que ha de revestir la organización del crédito caen fuera de los límites de esta Ponencia.

3.<sup>a</sup> La Guilda y la Cooperativa pública se obligarán a trabajar por precio de costo, que abarcará remuneración de los técnicos, mano de obra y útiles de construcción, materiales, y llevarán un régimen de contabilidad, en cuanto se refiera a su actividad in-

dustrial, que habrá de ser previamente aprobado e intervenido por la Autoridades locales. La vida interior, así económica como disciplinaria, de los organismos a que nos referimos será plenamente respetada. Sólo ellos tendrán autoridad para elaborar sus Estatutos.

4.<sup>a</sup> La Guilda y la Cooperativa pública recibirán, como compensación del fin social que realizan y en atención al concepto humanitario del trabajo que las inspira, una prima, a determinar por cada casa construida o reparada, para poder cumplir sus fines de previsión y mutualidad: salario continuo, enfermedad, inutilidad, etc. Igualmente les será abonado un tanto por ciento para atender a los servicios administrativos de empresa.

5.<sup>a</sup> Las Guildas y las Cooperativas del carácter antedicho tendrán derecho preferente a la ejecución de las obras que acometan las entidades públicas o privadas beneficiarias del régimen especial de crédito que para fines de edificación se organicen, siempre que de los planos y presupuestos resulte garantido el aspecto técnico-económico y un precio de costo, incluida la prima y el porcentaje de que habla la base anterior, inferior o igual al que ofrecieran otros concursantes privados.

6.<sup>a</sup> En el Consejo industrial de la Guilda, no en la Junta administrativa que ella designe para su vida interior, tendrán representación los consumidores, representados por elementos que designe la Asociación de vecinos y las Cooperativas constituidas al amparo de la Ley de Casas baratas y Empresas beneficiarias creadas a este fin, y asimismo estarán representados los intereses de la comunidad, a cuyo fin el Instituto de Reformas Sociales y el Instituto Nacional de Previsión o el Municipio designarán una delegación.

#### MOCIÓN ESPECIAL

La Asamblea acuerda unánimemente pedir al Poder, como aspiración de todos los elementos afectados, la celebración de un Congreso periódico que, reuniéndose sucesivamente en diversas poblaciones de España y ocupándose con toda extensión del problema, aconseje, en vista de los resultados que en la práctica ofrezca lo que se legisle con motivo de esta Conferencia, las modificaciones, ampliaciones, supresiones o nuevas disposiciones que aconseje el interés nacional.

## CUARTA SESIÓN PLENARIA

**Día 1.º de junio de 1923, a las seis y media de la tarde.**

Abierta la sesión bajo la presidencia del Excmo. Sr. D. Luis Rodríguez de Viguri, se leyó y aprobó el acta de la anterior.

El Sr. **Presidente:** El Sr. Caamaño dará lectura de la conclusión que nuevamente ha redactado, según las indicaciones hechas esta mañana por el Sr. Calvo.

El Sr. **Caamaño:** Atendiendo los ruegos de la Presidencia y, además, a indicaciones de algunos señores asambleístas, podría introducirse la modificación de cambiar el título de *bono de la Construcción* por el de *bono de la Edificación*. En realidad, en su origen etimológico, las palabras edificación y construcción significan lo mismo.

La conclusión 1.ª puede sufrir las siguientes modificaciones:

- 1.ª Añadir al final del párrafo segundo: *y coordinar la actividad de las entidades de crédito para los fines indicados, y*
- 2.ª Al último párrafo de esta base 1.ª se agregará otro que diga:

«Se encarece al Gobierno que recomiende al Banco de España que las acciones y obligaciones de las entidades cuyos Estatutos o Reglamentos estén aprobados por el Ministerio de Trabajo sean admitidas a la pignoración en dicho establecimiento de crédito.»

Voy a hacer una aclaración a este párrafo, cual es la de que el Banco de España, por su Ley, Reglamentos y Estatutos, no puede admitir en pignoración ningún valor que no esté previamente admitido a la cotización oficial; y se comprende, porque es necesario que esté facultado para poder vender dichos valores en Bolsa y, por tanto, que la Sociedad se halle constituida con arreglo a lo que preceptúa el Código de Comercio. Las obligaciones y acciones de las Cooperativas no pueden cotizarse en Bolsa mientras no se sometan al Código de Comercio, estén inscritas en el Registro y paguen los tributos correspondientes como entidad mercantil.

El Sr. **Presidente:** Son, pues, dos las modificaciones: una que consiste en un simple cambio de nombre, sustituir la palabra *construcción* por la de *edificación*, y otra que consiste en reco-

mendar la pignoración de estos efectos por el Banco de España, coordinando la actividad de todas las entidades de crédito que existen hoy, con lo cual viene a reconocerse que este Instituto del Bono es un órgano de coordinación, pero no una entidad que se cree en frente de las ya establecidas.

**El Sr. Pons:** Se propone la constitución del Instituto del Bono de la Edificación, y no se dice nada de la forma como estará constituida esta institución. No pretendo entrar en el fondo de esta institución, y sólo desearía hacer notar la conveniencia de que se hiciese la indicación referente a los elementos que han de intervenir, que podrían ser las Cooperativas que construyen para sus socios.

Para ser breve, doy por reproducidos los importantes argumentos que hace unos días, al procederse a la constitución de la Mesa, determinaron que formara parte de ella un representante de las Cooperativas, con unánime asentimiento. Por eso propongo que en el párrafo primero de la conclusión 1.ª, después de consignar la creación del Instituto del Bono de la Edificación, se añada: *en cuya constitución figurará una representación de las Cooperativas que construyan exclusivamente para sus socios, dando preferencia a las Federaciones de dichas Cooperativas.*

**El Sr. Caamaño:** A ninguna entidad se concede representación, a esos efectos, y no parece lógico que sólo se dé representación a las Cooperativas. S. S. puede ver cómo en la base 3.ª, párrafo tercero, se habla de manera especial de las Cooperativas; pero el proyecto no viene inspirado en ese sentido, sino en el de conceder intervención solamente al Estado, que emitirá los bonos.

**El Sr. Presidente:** Tal vez sería mejor modificar la enmienda que ha presentado el señor conferenciante en el sentido de que el Instituto del Bono de la Edificación que se crea deberá reunir las condiciones de la mayor sencillez para garantizar su eficacia económica.

En su consecuencia, se aprobó la conclusión 1.ª en la forma propuesta por el Sr. Caamaño y redactándose el párrafo primero en los siguientes términos: «Sin perjuicio de las funciones que en relación con el crédito territorial encomiendan las Leyes a otros organismos, se creará el Instituto del Bono de la Edificación, dependiente del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, en el que se procurará la máxima sencillez y la mayor eficacia.»

Se leyó, y, sin discusión, fué aprobada, la conclusión 2.ª

El Secretario dió lectura de la conclusión 3.ª, acerca de la cual usó de la palabra, en los siguientes términos,

**El Sr. Llanos y Torriglia:** El Banco Hipotecario, cuya representación ostento, no combate la creación del Instituto del Bono de la Edificación; pero habiéndose aludido frecuentemente a aquél, me interesa, en su nombre, recoger las alusiones haciendo alguna manifestación a fin de que no se padezcan en este asunto errores suscitados por informaciones equivocadas y por datos no muy exactos. La singularidad de la representación, como establecimiento oficial, impide que tomemos parte en votaciones; pero venimos con el deseo de exponer a la Asamblea los datos que manejamos a diario y para procurar que las resoluciones que se adopten no perjudiquen al crédito territorial, cuya custodia nos está confiada por ministerio de la Ley.

Quienes hablan de la necesidad de mermar el privilegio del Banco Hipotecario y acerca de él formulan determinadas críticas, no están bien enterados de lo que debe ser una institución de crédito de esta naturaleza. Los Bancos de Crédito territorial, en todas partes administran un capital que no es propiamente suyo, sino el que representan las cédulas hipotecarias, siendo muy escasa la parte de capital propio con que operan esta clase de Bancos; así se da el caso de que, teniendo el Banco Hipotecario un capital de 50 millones de pesetas, dispone para sus operaciones de 500 millones, representados por cédulas hipotecarias procedentes en gran parte del modesto ahorro, al cual el Banco y señaladamente la representación que en el Banco tiene el Gobierno está en la obligación de defender.

Voy a repetir aquí la exposición de cifras que hice en la Sección correspondiente, con asentimiento general. Esas cifras demuestran que hay en nuestras cajas cédulas hipotecarias en depósitos inferiores a 25 cédulas, que representan un modesto capital, y, de estos depósitos, muchos son de 1 a 10 cédulas, ascendiendo todos ellos al número de 31.977. Y hay que tener en cuenta que esta cantidad no representa sino la cuarta parte de las existentes, pues hay que calcular 60 millones de pesetas de cédulas hipotecarias procedentes del modesto ahorro nacional, debiendo observarse que figuran en las listas Instituciones benéficas, de Seguros, Monte de Piedad, Caja de Ahorros, el propio Instituto Nacional de Previsión, etc.

El Banco Hipotecario, según las estadísticas oficiales, realiza hoy el 50 por 100 de todos los préstamos que se hacen en Espa-

na. Hay que tener en cuenta que los Bancos de otras naciones, similares al nuestro, no alcanzan este porcentaje. El *Crédit Foncier de Francia*, no llega a hacer más que 15 por 100 de los préstamos que se hacen en aquella Nación, y el Banco Hipotecario Argentino, cuyas cédulas son muy admitidas en todos los mercados de Europa, no llega a realizar más que el 26 por 100 de los préstamos totales que se hacen en aquella República. De modo que al Banco Hipotecario no se le puede atacar por no haber difundido el crédito territorial en España.

Los Bancos de crédito territorial en ninguna parte tienen como material primordial la concesión de préstamos para la edificación. El *Crédit Foncier* no da un solo céntimo para la construcción. Esto lo hacen en Francia otros organismos. El Banco Argentino, según sus últimas Memorias, no da más que 5 millones para la edificación.

Se dice que el Banco Hipotecario no ayuda a la construcción. El Banco Hipotecario no puede comprometer un capital que merece tanto respeto como el que representan las cédulas hipotecarias; ya tiene invertido algo en préstamos sobre la construcción, y no puede invertir todo su capital en estos préstamos, porque ello significaría dejar un margen demasiado pequeño para atender a las otras, muchas, obligaciones que sobre él, necesariamente, pesan.

Cuando llegó un momento en que se encontró con la necesidad apremiante de acudir a la propiedad en construcción en las grandes urbes españolas, estableció el procedimiento que actualmente tiene, realizando préstamos, una vez que la obra está cubierta y casi en las condiciones de rendir producto, y ha hecho estos préstamos en proporciones tales que, según nuestras estadísticas, puede verse, contra lo que se ha dicho de que el Banco Hipotecario, en el último año, sólo hizo 477.000 pesetas de préstamos para la construcción, que el año 1922 concedió para la construcción de la propiedad urbana 13.799.000 pesetas; el año 1921, 12.453.000, y el año 1920, 18.524.000. El total en los últimos cinco años que puso el Banco al servicio de mano de obra fué de 62 millones. Hoy, el Banco Hipotecario se ufana de todo esto, que es una ejecutoria de su buena administración y su interés por la riqueza nacional urbana.

Al fin y al cabo, el Banco tiene expedito un camino para hacer llegar al Gobierno las observaciones que estime oportunas respecto a las conclusiones; pero yo tiendo a desvanecer el con-

cepto que se ha formado del Banco Hipotecario, y no puedo dejar de refutar otra de las cifras que se ha manejado en algunas de las conclusiones, y es la de que el Banco presta muy poco sobre la propiedad pequeña y que únicamente se fija en las grandes garantías, en aquellas donde hay un margen para su seguridad. Esto no acredita en todo caso más que el celo por el interés de los cedulistas, que no es el interés social del capital del Banco. Además, no es exacto, porque hay una estadística que el propio Instituto de Reformas Sociales ha publicado, que demuestra algo tan convincente como lo que sigue: que el Banco Hipotecario tiene en vigencia 11.820 préstamos; de ellos, hay 2.313 menores de cinco mil pesetas; 2.240 de cinco a diez mil, y 5.025, de diez mil a cincuenta mil pesetas. Es decir, que de los 11.820, más de 9.000 son préstamos pequeños que no están hechos a favor de grandes capitalistas, sino que son para favorecer a la pequeña propiedad.

Tengo la convicción de que el Banco no será obstáculo al impulso de la construcción, porque ningún interés puede mover al Banco más que el de que se construyan muchas casas, pues así tendrá muchas garantías.

Lo único que hace notar el Banco es la conveniencia de que los instrumentos de crédito que se proyecten no perjudiquen a su cédula hipotecaria, y, en todo caso, que de las determinaciones que el Gobierno tome tenga conocimiento el Banco Hipotecario, para hacer aquellas observaciones que considere perjudiciales a ese crédito territorial cuya custodia le confía el propio Estado.

En Dinamarca se ha entendido que la manera de solucionar la crisis de la vivienda es que el Tesoro emita obligaciones suyas, con objeto de atender a este problema. Estas obligaciones del Tesoro no las admite ningún organismo nuevo, sino que el Estado danés las entrega al Real Banco Hipotecario allí establecido, acreditado, con un personal técnico competente, que es el que se encarga de colocarlas con la suficiente garantía. No digo si esta solución será aceptada por el Gobierno ni por el Banco Hipotecario, que habría de estudiarla; lo que digo que, tanto allí como en Francia, lo que ha preocupado a los Gobiernos es que donde hubo un establecimiento de crédito, dignamente acreditado, no se pensó en la creación de entidades de crédito que pudieran rozar con los del crédito territorial ya acreditados. (Aplausos.)

El Sr. P. Rincón: Sería muy lamentable que se creara un

dualismo entre el Banco Hipotecario y el Instituto del Bono de Edificación que se pretende crear, pues si no se llegara a una inteligencia para armonizar el funcionamiento de estos organismos, no llegaremos a soluciones prácticas.

En Italia, en Bélgica, en otros países, existen infinidad de instituciones creadas al amparo del Estado, y todas cooperan al mismo fin, incluso ayudándose mutuamente.

Con este motivo, el señor asambleísta dió cuenta de algunos datos referentes a Italia, y terminó insistiendo en la conveniencia de que se procure armonizar la existencia del nuevo Banco con el Nacional Hipotecario.

El Sr. Criado: Se confunde el fin del bono de Edificación con la labor propia del Banco Hipotecario, que tiene que cuidar de que la cédula hipotecaria no sufra quebranto por las fluctuaciones de la construcción. Se da el caso de que muchas obras sobre las cuales había prestado el Banco Hipotecario han quedado sin terminar durante mucho tiempo de huelgas y *lock-out*. Esto ha dado lugar a que el Gobierno del Banco restringiera los préstamos hasta el extremo de no entregar dinero mientras no se cubran aguas.

Convencidos de que el Banco Hipotecario cumple perfectamente su misión, expresamos nuestro deseo de que se cree un organismo que responda a la necesidad de dinero en buenas condiciones con destino a la edificación, lo cual se conseguirá con el bono de Edificación, que no puede manejarlo el Banco Hipotecario sin modificar las bases de su existencia. Con el bono se puede construir por valor de 80 millones, con tener solamente 10. No se trata de crear un organismo contra el Banco Hipotecario ni de que el bono pueda perjudicar a la cédula hipotecaria. Siempre el Banco Hipotecario podrá acudir al Gobierno para expresarle su atendible opinión en este asunto. Por eso no hay peligro en aprobar el bono de Edificación, porque ha de proporcionar dinero para edificar, y así se resolverá el problema que nos preocupa.

El Sr. Godó: He escuchado con mucho gusto al Sr. Llanos Torriglia respecto a las operaciones que realiza el Banco Hipotecario; pero no he visto que haya expuesto ninguna conclusión práctica que tienda a impulsar la construcción, que es el principal y más urgente objeto de esta convocatoria.

Me han decidido a hacer uso de la palabra las manifestaciones del Sr. Rincón, cuando expresaba su temor de un posible

dualismo entre las funciones del Instituto del Bono de la Edificación y las del Banco Hipotecario.

Yo insisto en que es conveniente que se señale el tipo de interés que han de tener los bonos de la Edificación. Digo esto porque todos los que nos dedicamos a la construcción sabemos en qué condiciones trabaja el Banco Hipotecario: ofrece el dinero a un tipo (y conste que yo represento a una entidad patronal y a la palabra le doy la acepción gráfica) *burgués*, y frente a este tipo está el del Estado. Así, el Sr. Llanos Torriglia seguramente confirmará que el dinero del Banco Hipotecario lo presta al 5,50 por 100.

Ahora, el Instituto del Bono de la Edificación crea un papel. Yo he oído decir al Sr. Llanos Torriglia, y pensando con el señor Ricord, que podía ser de conveniencia del Banco Hipotecario que el Estado crease este papel y se lo cediese, encomendándole las atribuciones que han de atribuírse al Instituto del Bono de la Edificación, os digo que esto no lo admito, porque el Instituto del Bono de la Edificación debe ser un organismo que, como el Instituto de Previsión, sea perfectamente autónomo, dentro del Instituto de Reformas Sociales, si se quiere, en relación con los Ministerios de Hacienda y de Trabajo, dentro de sus esferas respectivas.

Por eso insisto en que no es conveniente dejar el tipo de interés del bono de la Edificación para ajustarlo al que tenga el dinero en momentos determinados, porque he preguntado al Sr. Caamaño si los bonos de la Edificación tendrían un valor efectivo por su valor nominal y me contestó que sí. (*El Sr. Caamaño*: El valor nominal es distinto del efectivo.) Pues entoces, si el dinero está caro y nosotros señalamos el tipo de interés, por ejemplo, al 5 por 100, automáticamente los bonos de la Edificación descenderán en su valor hasta aquel tipo que represente el del interés que tenga el dinero en ese momento, o a la inversa.

**El Sr. Llanos Torriglia**: Agradezco a todos los oradores que han intervenido sus frases de consideración para el Banco Hipotecario.

A lo dicho por el Sr. Godó he de hacer algunas aclaraciones, en lo que está quizá la clave de la solución que S. S. quiere encontrar por caminos erróneos y acerca de lo cual algo ha dicho el Sr. Caamaño y algo más dijo esta mañana. En una o dos frases del Sr. Godó está encerrado el todo de su pensamiento, que es también el de mucha gente.

Dice el Sr. Godó que el Banco tiene que prestar, por su constitución, a un interés burgués, y he de recordar al Sr. Godó algo de lo que ya he dicho: que el Banco Hipotecario no presta su dinero, sino el de los cedulistas, y éste lo tiene que prestar en relación con el valor que el dinero tenga en la plaza. Y como el interés del dinero es cosa movable, que depende de muchas circunstancias, independientemente de la función del Banco, como lo será también de la del Instituto del Bono de la Edificación, si se crea, de aquí que ni en el Instituto ni en el Banco se pueda fijar un interés permanente, porque sería tanto como establecer una cosa que podría llevar al Estado incluso a quebrantos considerables.

Los propios Ministros de Hacienda, al emitir obligaciones del Tesoro, quizás hasta el día antes, después de haber tanteado la plaza, no saben a qué interés podrán colocar el dinero del Tesoro, y es porque hay una sensibilidad en el mercado que no se aprecia sino estando en constante comunicación con él; y el Banco Hipotecario va regulando el interés de sus préstamos con el que puede dar a las cédulas.

Me consta que, de algún tiempo a esta parte, se está tanteando el mercado con el propósito de abaratar los préstamos. Ningún interés social tiene el Banco Hipotecario en que los préstamos se pacten a un crecido interés.

Me conviene hacer constar que el Banco, al intervenir en este debate, lo hace con el propósito de esclarecer a la Asamblea y de salir en defensa de los intereses que le están encomendados.

Creo haber recogido lo esencial de lo que se ha expuesto aquí.

El Sr. **Caamaño**: Procuraré demostrar cómo no hay ningún perjuicio para el Banco Hipotecario con la creación del bono de Edificación. El Banco Hipotecario tiene hoy en circulación tres emisiones: una de 1904, al tipo de 4 por 100; otra de 1914, al 5 por 100, y otra de 1921, al 6 por 100. Cada una de estas emisiones vino a perjudicar a los tenedores de cédulas correspondientes a las emisiones anteriores, de modo que el mismo Banco se hacía competencia, del modo como el Estado se hace competencia con las sucesivas emisiones; y es que cuando surge un nuevo empréstito, o una nueva emisión de valores, todo el mercado se conmueve. Por esto, la Ponencia, respetuosa con el Banco Hipotecario, tuvo buen cuidado, al redactar las conclusiones, de no entorpecer su actuación con la creación del nuevo organismo,

teniendo en cuenta los beneficios que aquél presta a la edificación.

Respecto al interés, lo deja la Ponencia a la fijación por el Consejo de Ministros, para que pueda éste tener en cuenta las circunstancias del momento en que se verifiquen las emisiones, porque el interés tiene alternativas, según la situación del mercado, a las que hay forzosamente que atenerse para que los valores que se emiten tengan aceptación. Aunque fijáramos el 5 por 100, por ser el tipo de interés legal y el promedio que rige actualmente, correríamos el riesgo de que, pasado algún tiempo, se elevara el interés del dinero en el mercado y hubiera que emitir los bonos por imperativo de la Ley al 5 por 100, con lo cual se daría el caso de que nadie solicitara estos valores, porque el dinero buscaría mejor colocación, siendo estéril la creación de los bonos de Edificación. No he tenido inconveniente en dar estas explicaciones a la Asamblea para procurar el mayor esclarecimiento en todos los puntos, aunque esta materia está ya aprobada en la base 1.ª de este tema, sin que sobre ella haya suscitado nadie discusión.

El Sr. Presidente manifiesta que, estando aprobado en la conclusión 1.ª lo referente al interés, queda sólo por resolver lo relativo a la dualidad que pudiera existir entre el Banco Hipotecario y el Instituto del Bono de la Edificación, la cual podría resolverse estimando que el criterio de la Conferencia era que la creación del Instituto no obsta a la función que el crédito territorial tiene encomendado a otros organismos.

La Conferencia se mostró conforme, aprobándose, sin más debate, la conclusión 3.ª Leída la 4.ª, se aprobó, consignándose, a propuesta del Sr. Losada, la aclaración de que para gozar de los beneficios de la Ley correspondiente bastaría con reunir alguna de las características que en la conclusión se expresan.

El Sr. Secretario dió lectura de la conclusión 5.ª, y se concedió la palabra al Sr. Prieto Pazos, quien propuso la sustitución de la palabra «capitales» por la de «poblaciones», en atención a la generalidad de ésta. Asimismo propuso que se suprimiesen las palabras «a largo plazo», por entender que la misión de los proyectados Bancos municipales sería la de recoger dinero para los fines indicados, fuera a largo o a corto plazo.

Se aceptaron las dos propuestas del Sr. Prieto, y quedó aprobada la base 5.ª

Leída la 6.ª, se concedió la palabra al Sr. Godó: No me parece

mal que el Estado conceda a las Cámaras de la Propiedad un 80 por 100 de los préstamos que realice por medio de sus correspondientes Bancos; pero con esto se inicia el peligro de que los propietarios, hipotecando sus propiedades para recoger el dinero mediante interés bajo, le empleen en negocios que les puedan proporcionar un interés de 10 ó 12 por 100, como ha sucedido en circunstancias excepcionales. Por esto entiendo que para las Cámaras de la Propiedad debiera limitarse la colaboración del Estado, que me parece excesiva en el 80 por 100.

El Sr. Caamaño: A las Cámaras de la Propiedad las incluye la Ponencia en las entidades oficiales y semioficiales, consignando para ello el 80 por 100 como auxilio del Estado en los préstamos, igual que se hace para los Bancos municipales y para las Cooperativas. En realidad, entre lo que se concede a estas entidades y a las particulares no hay más diferencia que un 5 por 100, ya que para éstas señala la Ponencia un 75 por 100 en concepto de auxilios del Estado.

El Sr. Godó insiste en su temor de que las Cámaras de la Propiedad puedan destinar los capitales que obtengan con la ayuda del Estado a fines distintos de la edificación.

El Sr. Caamaño le hace observar que ello no es posible conforme a los términos en que está redactada la ponencia.

Después de aprobada la conclusión 6.<sup>a</sup>, el Sr. Presidente propone que la 4.<sup>a</sup> pase a figurar con el número 6.<sup>o</sup>, quedando las 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> en los lugares 4.<sup>o</sup> y 5.<sup>o</sup>, a fin de que se entienda que las condiciones exigidas para gozar de los beneficios de la Ley afecta lo mismo a las Cooperativas que a los Bancos de las Cámaras de la Propiedad y que a los Bancos municipales.

Leída la conclusión 7.<sup>a</sup>, el Sr. Criado propuso que en la resolución ministerial acordando o negando la concesión de los bonos a una entidad se indicara, en su caso, el motivo de la negativa.

Intervinieron en el debate los Sres. Caamaño y Presidente, y la Asamblea, a propuesta de éste, acordó que el Ministro debe decidir sobre la concesión o negativa de bonos a las entidades en resolución razonada.

El Secretario dió lectura de la conclusión 8.<sup>a</sup>

El Sr. Godó solicitó que se excluyeran las Cámaras de la Propiedad de la bonificación de intereses, que la Ponencia marca en el 1 por 100 como máximo.

Hicieron uso de la palabra respecto a este punto los señores

Caamaño, Rincón y Presidente, y después de algún debate, la Asamblea aprobó la redacción propuesta por la Sección, salvando su voto el Sr. Godó en el sentido de suprimir toda bonificación para las Cámaras de la Propiedad y el Sr. Criado en el de estimar suficiente la bonificación máxima del 1/2 por 100.

Sin discusión fué aprobada la base 9.<sup>a</sup> Leída la 10.<sup>a</sup>, solicitó algunas aclaraciones el Sr. Rincón, que fueron esclarecidas por el Sr. Presidente, dándose por satisfecho el señor asambleísta; y sin debate fué aprobada.

Igualmente lo fueron las conclusiones 11.<sup>a</sup> y 12.<sup>a</sup> y la transitoria, y con ellas el tema 4.<sup>o</sup>

Seguidamente, el Sr. Presidente fijó el orden del día para la próxima, que tendrá lugar el 2 de junio, a las diez y media de la mañana, levantándose la sesión a las diez menos cuarto de la noche.

## APÉNDICE

**Conclusiones aprobadas por la Conferencia en la sesión plenaria celebrada el día 1.<sup>o</sup> de junio de 1923, a las seis y media de la tarde.**

### TEMA CUARTO

Colaboración e intervención, en la industria de la edificación, de los Bancos y demás establecimientos de crédito, así como del capital privado:

a) Banco Hipotecario, Sociedades de crédito inmobiliario, Caja de ahorros, etc.;

b) Estímulos y garantías que pueden ofrecerse al capital privado.

Primera. Sin perjuicio de las funciones que en relación con el crédito territorial encomiendan las Leyes a otros organismos, se creará el Instituto del Bono de la Edificación, dependiente del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, en el que se procurará la máxima sencillez y la mayor eficacia.

Su objeto será emitir bonos en nombre del Estado para destinar su importe a la edificación de inmuebles urbanos, con el fin de resolver o, al menos, atenuar la crisis de viviendas declarada en España; favorecer la creación e impulsar la vida de Ban-

cos y Sociedades inmobiliarias destinadas a la construcción de viviendas; cooperar, por los medios que se establezcan, al fomento de la construcción urbana en favor de las clases sociales necesitadas, y coordinar la actividad de las entidades de crédito para los fines indicados.

Los bonos serán de 100, 500 y 5.000 pesetas, correspondientes a las series A, B y C; serán negociables en Bolsa como efectos públicos, y se amortizarán en los plazos que habrán de determinarse con arreglo a los que rijan para los préstamos hipotecarios. Su plazo máximo será de treinta años, que es el mayor comprendido en la Ley de Casas baratas de 10 de diciembre de 1921.

El interés de estos bonos será variable. Su fijación se regulará por el interés del dinero en las plazas monetarias, y lo fijará periódicamente el Consejo de Ministros, previo informe del Instituto del Bono de Construcción.

Se ruega al Gobierno que recomiende que los bonos sean admitidos por todo su valor nominal como fianzas en las Corporaciones oficiales, incluidos los Ayuntamientos y Diputaciones, para subastas, fianzas, etc. Igualmente se recomienda que sirvan de garantía en las fianzas que los propietarios suelen pedir a los inquilinos y que haya preferencia para consignar dichas fianzas de inquilinato en libretas de la Caja Postal de Ahorros, conforme esta institución tiene establecido.

Se encarece al Gobierno que recomiende al Banco de España que las acciones y obligaciones de las entidades cuyos Estatutos o Reglamentos estén aprobados por el Ministerio de Trabajo sean admitidas a la pignoración en dicho establecimiento de crédito.

Segunda. El Estado emitirá y pondrá en circulación cuantos bonos sean necesarios conforme a las reglas que se establezcan, pero no podrá haber en circulación una cantidad superior a la que representen los bonos entregados por el Estado.

Tercera. Toda institución de crédito inmobiliario, fundada o que se funde a base de efectuar hipotecas sobre la propiedad urbana, Bancos de las Cámaras de la Propiedad, Sociedades cooperativas instituidas para construir viviendas destinadas a sus asociados, Sociedades de construcción inmobiliaria o urbanizadora, podrán solicitar del Instituto del Bono de Edificación que les facilite los correspondientes de las series que indiquen para, en unión del 25 por 100 en metálico que aporte la entidad solici-

tante, formar un capital de 100 que, a su vez, sea, cuando más el 60 por 100 del valor del inmueble urbano, solar comprendido, cuya hipoteca queda a favor de cada parte, o sea el 75 por 100 para el Estado y el 25 por 100 para la entidad solicitante.

Los créditos del Estado por este concepto serán preferentes en casos de suspensión de pagos, quiebras y demás casos anormales que puedan presentarse y que puedan obligar a la incautación del inmueble por no cumplirse los compromisos de pago adquiridos, salvo que se haga cargo de ellos en su totalidad la entidad o particular que hubiera obtenido la concesión de los bonos.

Las Cooperativas de viviendas, siempre que se establezcan para construir casas a sus socios, podrán disfrutar de las mismas ventajas que se ofrecen a los Bancos inmobiliarios municipales y a los de las Cámaras de la Propiedad, y podrán, por tanto, recibir del Estado el 80 por 100 en bonos, en vez del 75, siempre que el Ministerio de Trabajo así lo acuerde por disposición oficial a base de la pureza cooperativista que reine en los Estatutos sociales y de las garantías que, de manera especial, puedan ofrecer las Cooperativas al Instituto del Bono de Edificación.

Las Federaciones de estas Cooperativas podrán fundar Bancos cooperativos y llegar al disfrute de las ventajas enumeradas en el párrafo anterior y en iguales circunstancias. Los Bancos cooperativos podrán también efectuar cuantas operaciones se asignan en la base 6.<sup>a</sup> a los instituidos por las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, siempre que no estén en pugna con los fines de la cooperación.

Cuarta. Si se creasen Bancos municipales, establecidos por los Ayuntamientos de poblaciones de más de veinte mil almas, sobre la base de recoger dinero fuera de las localidades en que se instituyan, para ser aplicado el dinero a la construcción de casas higiénicas, el Estado entregará bonos de Construcción en igual forma y con iguales requisitos que a las demás instituciones, pero variando la proporcionalidad de participación; y de cada 100 pesetas concedidas por mediación de un Banco municipal, cuyos Estatutos, Reglamentos u Ordenanzas estén previamente aprobados por el Ministerio de Trabajo, 80 se podrán entregar en bonos, facilitados por dicho Ministerio, y 20 por el Banco municipal.

Si algunos de estos Bancos no necesitasen la cooperación del Estado en la forma indicada, quedan autorizados para emitir

obligaciones hipotecarias municipales, sin que el Estado tenga intervención ni fiscalización en sus operaciones.

Quinta. Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana o la Federación de ellas quedan autorizadas para instituir Bancos de la Propiedad Urbana que realicen préstamos a los propietarios socios para construcciones de nuevas plantas y obras de reforma y ampliación que representen extensión en la habitabilidad de sus respectivas propiedades.

La participación que el Estado tome en los préstamos que para obras de edificación o reforma realicen estos Bancos podrá ser, como en los Municipios, del 80 por 100, siempre que el 20 restante sea aportado por los Bancos de la Propiedad Urbana; pero para ello se necesita acuerdo expreso especial del Ministerio de Trabajo, sin cuyo requisito se entregará tan sólo por acuerdo normal el 75 por 100 en bonos de Edificación.

También pueden dichas instituciones emitir obligaciones hipotecarias de las Cámaras de la Propiedad Urbana que hayan instituido esa clase de Bancos, siempre que sus Estatutos estén aprobados por el Ministerio de Trabajo y que, a pesar de la independencia que se les otorga para esas emisiones, admitan la inspección y vigilancia del Estado para comprobar que cumplen sus fines sociales.

Para gozar de los beneficios de esta Ley tendrán los Bancos de las Cámaras de la Propiedad que someterse a las prescripciones establecidas en la base 4.<sup>a</sup>

Estos Bancos promoverán la movilización de la propiedad y podrán realizar otras operaciones, tales como descuento de alquileres y administración de fincas, con la garantía de éstas; servicios comunes de cobro de alquileres; servicio de informes sobre porteros y administradores; servicio de pagos de impuestos y arbitros referentes a la propiedad urbana; cuentas de crédito con la garantía de las propias fincas, libres de hipotecas, o con garantía del cobro de alquileres, y cuantos otros servicios puedan ser útiles a los propietarios e inviten a los capitales a invertirse en fincas urbanas.

En cada localidad puede establecerse por dichos Bancos una Bolsa de la Propiedad Urbana para realizar toda clase de operaciones que afecten a esa propiedad, bien directamente por el Banco o con la intervención de Corredores colegiados de compraventa de fincas.

También pueden establecer los seguros de fincas y realizar

cuantas operaciones bancarias correspondan a los Bancos de Descuentos, y, a tal efecto, podrán admitir el de letras, pagarés, etcétera, librados y aceptados por socios de la Cámara o por los que, aun no siéndolo, tengan crédito sobrado, a juicio del órgano que toma los efectos.

Sexta. Para gozar de los beneficios de esta Ley tendrán que aprobarse previamente por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria los Estatutos o Reglamentos por que se rijan dichas instituciones. Se entenderá que pueden disfrutar los beneficios las Sociedades que exterioricen algunas de las siguientes características:

a) Dedicar su capital o parte de él, por lo menos, en su 50 por 100, a la construcción de viviendas cuyas rentas no sean superiores a 3.000 pesetas anuales por piso, local, albergue o vivienda:

b) Dedicar su capital en el 50 por 100, cuando menos, a efectuar préstamos sobre hipotecas de primera categoría;

c) Construir y urbanizar terrenos en zonas en las que, por existir fáciles comunicaciones con centros urbanos, disponer del agua necesaria para el uso de los habitantes y estar situados los terrenos en sitio libre de espacio, se puedan provocar las construcciones en el mayor número posible.

Séptima. Las reglas de coordinación entre el Estado y todas las instituciones mencionadas que soliciten y acepten la participación de aquél serán, entre otras, las siguientes:

I. Los Bancos, Sociedades inmobiliarias y demás enumeradas en las conclusiones anteriores recibirán las solicitudes de préstamos hipotecarios de su clientela, estudiarán las condiciones de la operación y, si las estiman aceptables, tomarán acuerdo afirmativo en su Consejo de administración.

II. De este acuerdo se pasará copia al Ministerio de Trabajo, solicitando la entrega de bonos de Construcción en la proporción establecida en las conclusiones anteriores, según la naturaleza de cada institución, y el Ministro, después de consultar, si lo cree necesario, con algún Centro de su Departamento, o fuera de él, y no pudiendo prolongar la resolución más de quince días, acordará o no, en resolución razonada, la entrega de los bonos a la entidad inmobiliaria solicitante, que recibirá dichos bonos, los cuales podrá negociar en Bolsa o retenerlos en su activo como valores realizables.

III. Los préstamos a los propietarios de inmuebles urbanos

o terrenos para edificar se harán con primera hipoteca sobre los mismos, mediante escritura pública, en la que se hará constar la preferencia del Estado al cobro de créditos.

IV. El reembolso se efectuará en la forma en que se determine en la misma escritura, pudiendo variar entre diez años y treinta, pero con derecho a reembolso anticipado mediante la bonificación que se fijará periódicamente por el Ministerio de Trabajo.

Octava. Los Bancos, Sociedades inmobiliarias y demás ya citados gozarán de una bonificación de intereses cuya cuantía se fijará periódicamente por el Ministerio de Trabajo, según acuerdo del Consejo de Ministros, pero no será superior al 1 por 100. Anualmente cada una de esas entidades presentará la relación de bonos que se les entreguen, debiendo presentar aquéllas en las Oficinas centrales o provinciales del Banco de España, para que éste, por cuenta de Ministerio de Trabajo, abone el tanto que se acuerde y que, como máximo, podrá ser el 1 por 100.

El Ministerio abonará este tanto por ciento correspondiente a la entidad por cuyo intermedio los haya puesto en circulación el Ministerio de Trabajo, a cuyo efecto se llevará una cuenta especial a cada uno.

El Banco de España podrá encargarse del servicio de pagos de intereses y de amortización.

Novena. El Ministerio de Trabajo organizará un servicio de inspección, para ejercerla, siempre que se estime conveniente, sobre las entidades que tengan relación efectiva con aquél por medio de entrega de bonos. Los Inspectores podrán examinar todos los libros sociales, revisar todos los documentos, pedir copia autorizada de ellos, asistir a las juntas generales ordinarias y extraordinarias, a las reuniones de los Consejos de administración o Comisiones delegadas, y, en suma, ejercer cuantas funciones se crean pertinentes para asegurar el cumplimiento de los contratos y la finalidad de esta Ley.

Décima. Los inmuebles que se construyan a base de esta Ley estarán exentos del pago de contribuciones y arbitrios de todas clases, incluso del timbre del Estado y derechos reales, para todos los documentos que precisen en la formación de escrituras, peticiones de licencias de obras, etc. También quedarán exentos de toda contribución o arbitrio, presente o futuro, sobre los alquileres.

Las exenciones indicadas lo serán por un plazo máximo de

veinte años, a contar de la fecha de terminación del inmueble.

Los bonos de Edificación estarán también exentos, hasta su extinción, de todo impuesto del Estado, de la Provincia o del Municipio, tanto en su interés como en su amortización.

Undécima. Se recomienda al Instituto Nacional de Previsión que del producto de las recaudaciones procedentes de la aplicación de los seguros sociales y de la misma recaudación obtenida por las Cajas colaboradoras se destine una parte a la concesión de préstamos para construir casas baratas, fijando el tipo de interés más reducido que sea posible en el momento de la concesión.

Duodécima. La Caja Postal de Ahorros, las Cajas sometidas al patronato del Ministerio de la Gobernación y las establecidas en los Bancos podrán crear una nueva libreta de ahorro, que se llamará «Libreta para la construcción de viviendas», con el fin de recoger dinero destinado a la construcción de viviendas en la forma regulada en estas conclusiones y en la Ley de Casas baratas; pero no se admitirán cantidades de los imponentes ni se entregarán, por lo tanto, las libretas hasta que el Ministerio de Trabajo no haya aprobado proyectos de construcción, determinando las sumas que deberán entregársele. A partir de este momento, las Cajas abrirán sus ventanillas para admitir dinero, expidiendo estas libretas especiales por suma igual a la solicitada por dicho Ministerio.

El interés de estas libretas estará en relación con el que se cobre de los prestatarios poseedores de inmuebles.

Los reintegros de estas libretas no se harán sino en las condiciones de largo plazo que se fijarán oportunamente.

Cada una de las mencionadas Cajas que quiera admitir este nuevo servicio deberá dirigirse al Ministerio de Trabajo en solicitud de relaciones, ofreciendo la apertura de libretas especiales, y el Ministerio abrirá concursos para ampliar los de la Ley de Casas baratas, y ofrecerá a dichas Cajas, según convenga al problema, los proyectos aprobados, para que aquéllas puedan recoger dinero del ahorro popular.

#### BASE TRANSITORIA

Se excitará al Banco de España, Banco Hipotecario y demás Establecimientos bancarios y Sociedades anónimas de importancia para que construyan el mayor número de viviendas que les

sea posible, destinadas a sus empleados más modestos. Se podrán apreciar como reservas las cantidades invertidas en estas edificaciones, siempre que no excedan del 5 por 100 del capital desembolsado de cada Sociedad.

## QUINTA SESIÓN PLENARIA

Día 2 de junio de 1923, a las once menos cuarto de la mañana.

Abierta la sesión bajo la presidencia del Excmo. Sr. D. Luis Rodríguez de Viguri, éste dijo:

«No habiéndose podido repartir el extracto de la sesión anterior, por no haberlo remitido la imprenta, se aplaza su aprobación para el momento en que llegue. Se va a poner a discusión el tema 1.º»

No habiendo ningún señor conferenciante que pidiera la palabra sobre la totalidad, se pasó a la discusión de las conclusiones.

Sin debate, después de ser leída, fué aprobada la 1.ª

Dada lectura de la 2.ª, el Sr. Presidente manifestó que se había presentado una enmienda por la Sección, firmada por el señor Piedrafita.

Se dió lectura de la misma, y seguidamente se concedió la palabra al autor de aquélla, que la defendió brevemente.

El Sr. **Presidente**: La presidencia hace notar que la enmienda que defiende el Sr. Piedrafita se refiere más bien al tema 4.º que a este, puesto que habla de los bonos de edificación que son propuestos por la Conferencia. Como no existe contradicción entre lo propuesto por la Sección 1.ª y lo que se pide en esta enmienda, si a la Conferencia le parece, sería mejor nombrar una Comisión, integrada por las personas que hayan tomado parte en ambas Secciones, a fin de que se reúnan y puedan traernos esta tarde alguna fórmula de armonía. Por eso propongo que la aprobación de esta conclusión quede aplazada para esta tarde.

En su consecuencia, la Comisión quedó formada por los señores Caamaño, Sáinz de los Terreros y Piedrafita.

Leída la conclusión 3.ª, fué aprobada, añadiendo al final de la misma una adición del Sr. Méndez Vigo, que dice:

«Como algunas de las exenciones de derechos e impuestos a que se alude no pueden concederse efectivamente por el Estado

en las Provincias Vascongadas y Navarra, dado el régimen económico concertado que en dichas provincias rige, tal exención se compensará en cada caso con una subvención equivalente a lo que, mediante prueba de los interesados, hubieran ascendido dichas exenciones.»

Leída la conclusión 4.ª, el Sr. Presidente manifestó que, en el deseo de que se oyese a todos los interesados en el problema de la edificación, daba lectura de un telegrama en el que uno de los asambleístas, representante de la ciudad-jardín de La Coruña, que no ha podido asistir, solicita que tanto los Aranceles de los Registradores como de los Notarios, que han sufrido aumento en estos años, debieran ser objeto de exención, lo mismo que se propone para los Derechos reales y el Timbre.

Seguidamente se concedió la palabra al Sr. Garachana.

**El Sr. Garachana:** Estoy conforme con esa conclusión, agregando a ella también los Aranceles de los Arquitectos por los planos que redacten, porque no son sólo el Registrador y el Notario los que cobran por Aranceles, sino también los Arquitectos.

**El Sr. Presidente:** Advierto al señor conferenciante que en esta conclusión se trata de la adquisición de terrenos, y no de construcciones.

**El Sr. Garachana:** Estoy de acuerdo, siempre que se acepte el principio para que, cuando llegue el momento, sea aplicado a los funcionarios técnicos que intervienen en la formación de los planos.

**El Sr. Gascón y Marín:** Rogaría al Sr. Garachana que no insistiera en su propuesta, porque, además de la razón indicada por la presidencia de falta de congruencia, hay una razón de equidad, puesto que se trata de retribuir un trabajo personal de carácter privado, en el cual cada individuo puede acudir al Arquitecto que tenga por conveniente. Son puntos completamente distintos, que entiendo no pueden mezclarse en una conclusión.

**El Sr. Méndez Vigo:** Para hacer constar que cualquier sacrificio que se imponga a determinados funcionarios del Estado en pro de la construcción de casas baratas, no estaría justificado si el Estado no les diera la oportuna compensación. Me parecerá bien que se obtenga toda clase de beneficios para construcción de casas baratas; pero mal el que a esas construcciones contribuyan con su dinero los funcionarios particulares.

Queda aceptada la conclusión en la forma propuesta por la Sección.

Fué leída la conclusión 5.ª, que, sin debate, quedó aprobada.

Dada lectura de la 6.ª, el Sr. Presidente hizo observar que existía una enmienda, y aun cuando no podía ser tomada en consideración, con arreglo al Reglamento, por no haber sido presentada por la Sección, cualquiera de los señores que la firman podía exponer su punto de vista a la consideración de la Conferencia.

No habiendo ningún señor conferenciante que pidiese la palabra, quedó aprobada la conclusión 6.ª

Leída la 7.ª, dijo el Sr. **Criado**: En esta base convendría añadir que se modificara la Ley de Contabilidad en el sentido de que el Estado pueda imprimir una más rápida tramitación en las obras que, excediendo de 25.000 pesetas, se encuentren en suspenso, debido a las dilaciones que impone el Consejo de Estado.

El Estado tiene hoy en construcción una cantidad de obras que se encuentran paradas, no obstante tener consignadas cantidades en presupuesto.

El Sr. **Méndez Vigo**: Me parece recordar que en esta conclusión 7.ª se demostró la necesidad de establecer cierta división entre las obras del Estado, a fin de que no quedaran todas pendientes de las contingencias del paro.

El Sr. **Gascón y Marín**: La ausencia del señor ponente de este tema me obliga a usar de la palabra. Las indicaciones que hace el Sr. Méndez Vigo están de acuerdo con lo que en el seno de la Sección fué objeto de divergencias. En la Sección se trató de que no estuviese pendiente la construcción y reparación de edificios necesarios para servicios públicos de las contingencias del paro y a una concurrencia con la construcción de edificios para viviendas. Tan es así, que en el original que sirvió de base a la Mesa para proponer las conclusiones, tal como se aprobaban en la Sección, aparecen suprimidas de la Ponencia las palabras: *y en caso de que no se produjera la concurrencia, en la construcción de edificios para viviendas*. Pudiera darse satisfacción a la propuesta del Sr. Méndez Vigo suprimiendo las palabras *para evitar el paro*.

El Sr. **Muñoz**: Nosotros los representantes de la clase trabajadora de la edificación de Madrid deseamos que en el seno de la Asamblea se oiga nuestra voz para llamar la atención acerca de los edificios del Estado, porque contribuye a la crisis tan

aguda del trabajo que aquí se siente, no sólo el que no haya los edificios públicos necesarios, sino que además hay varios, como las Escuelas públicas, Delegación de Hacienda y otros, que están en pésimas condiciones, y aunque algunos se hallan en construcción, las obras no se activan, y algunas veces ocurre, como con el nuevo Ministerio de Instrucción pública, que el Estado tiene un reducido número de obreros, dando lugar a dilatar considerablemente la obra, contribuyendo a una crisis mayor de trabajo.

El Sr. **Gascón y Marín**: Para hacer presente que las manifestaciones que acabamos de escuchar no contradicen en nada la conclusión leída.

La conclusión 7.<sup>a</sup> podría quedar redactada en la siguiente forma:

*Que el Estado proceda a la construcción y reparación de edificios que sean necesarios para los servicios públicos, simplificando trámites, porque lo referente a la Ley de Contabilidad aparece en la conclusión 10, que es donde lo aprobó la Sección. (Muestras de afirmación.)*

Con la redacción transcrita quedó aprobada la base 7.<sup>a</sup>

Se aprobó sin debate la conclusión 8.<sup>a</sup>, y la 9.<sup>a</sup>, variando ligeramente su redacción.

Después de haberse leído la conclusión 10, se concedió la palabra al

Sr. **Ricort**: La Ley de Contabilidad prescribe, para este caso, que las obras no excedan de 25.000 pesetas; pero como esta cantidad resulta sumamente pequeña, puede señalarse un 75 por 100, o sea el triple.

Después de algunas observaciones del Sr. Gascón, se aprobó la conclusión en la forma propuesta por la Sección.

Seguidamente, el Sr. Gascón propuso que se admitiera como conclusión 11 del tema 1.<sup>o</sup> la siguiente:

«Que el Estado, la Provincia y el Municipio cedan los terrenos sobrantes o baldíos que les pertenezcan, con la condición de que, en un plazo prudencial, hayan de haber edificado viviendas baratas en ellos, conservando la entidad pública el derecho de reversión, en caso de incumplimiento de la finalidad expresada.»

Después de algunas indicaciones del Sr. Méndez Vigo, quedó aprobada la conclusión 11, y con ella, el tema 1.<sup>o</sup>

Puesto a discusión el tema 2.<sup>o</sup>, y no habiendo ningún señor

conferenciante que deseara tomar parte en la discusión de totalidad, se procedió a examinar las conclusiones.

Sin debate fué aprobada la 1.<sup>a</sup> Leída la 2.<sup>a</sup>, se concedió la palabra al Sr. Posse, quien manifestó que, en vista de algunas observaciones formuladas por representantes del Ayuntamiento de Madrid haciendo ver los perjuicios que produciría la aceptación de una enmienda presentada por él, no tenía inconveniente en modificarla de acuerdo con dichos señores representantes, o retirarla, si se creyera conveniente.

El Sr. **Garachana**: Conviene que digamos de un modo claro y concreto si la urbanización ha de llevarse hasta el extrarradio de Madrid, a lo cual viene obligado el Ayuntamiento en virtud de lo establecido en el art. 9.º de la Ley de Casas baratas, que exige a los Municipios urbanizar el terreno correspondiente a los grupos de casas baratas comprendidos en planos de urbanización debidamente aprobados. A este efecto, creo que debe determinarse qué se entiende por suburbio y qué por extrarradio.

El Sr. Sáinz de los Terreros entiende que obligar al Ayuntamiento a urbanizar algunos trozos de su extrarradio supondría imponerle unos gastos que acaso no pudiera soportar.

El Sr. Garachana consigna su protesta por la manifestación del señor representante del Ayuntamiento, y puntualiza que el Ayuntamiento siempre estará obligado a urbanizar en la forma preceptuada por el art. 9.º de la Ley de Casas baratas.

El Sr. Sáinz de los Terreros hace constar que las palabras que venían consignadas en la ponencia del Ayuntamiento fueron modificadas en la Sección en virtud de una enmienda del Sr. Carreras, a la que él accedió gustoso por entender que no implicaba una modificación sustancial de lo acordado por el Ayuntamiento. También desea que conste que él, como representante del Ayuntamiento, defiende los intereses de todo el vecindario, y no puede abandonarlos por el mayor o menor beneficio que determinadas soluciones proporcionaran a algunas entidades.

El Sr. Presidente hace notar que lo referente al extrarradio de Madrid tendrá su lugar adecuado en otro tema que, en momento oportuno, podrán discutir los señores asambleístas, y propone que se apruebe la conclusión poniéndose de acuerdo los Sres. Posse y Sáinz de los Terreros acerca de la redacción definitiva de la misma.

El Sr. Alisal propone que se diga «un área no inferior a 5.000 metros cuadrados, o que haya de completar dicha área».

El Sr. Aranda se muestra conforme con la propuesta formulada por el Sr. Alisal.

Con esta modificación fué aceptada esta base, quedando pendiente el último punto de la misma, hasta que emita dictamen la Comisión nombrada.

Leída la conclusión 3.<sup>a</sup>, fué aprobada sin intervenciones.

Leída la 4.<sup>a</sup>, dijo

El Sr. **Presidente**: La ponencia encomendada al digno miembro del Ayuntamiento de Madrid se refiere exclusivamente a los Ayuntamientos; pero el tema del Cuestionario hace relación a las funciones de los organismos locales, Diputaciones y Ayuntamientos, y por ello esta conclusión debiera votarse en el sentido de comprender también a dichos organismos.

Con esta aclaración quedó aprobada la referida base 4.<sup>a</sup>

Sin discusión fueron aprobadas las conclusiones 5.<sup>a</sup>, 6.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup> de la Ponencia. Seguidamente se leyó la conclusión 8.<sup>a</sup>

El Sr. Criado propone que se haga constar que la protección que en la misma se señala sólo se otorgará cuando se trate de entidades modestas.

El Sr. Piedrafitá solicita que dicho auxilio se conceda a las entidades que tengan fines benéficos.

El Sr. Gascón indica que la palabra «cooperativa» no se ha empleado en el sentido corriente, sino para expresar toda clase de Sociedades que no tengan un beneficio industrial. Afirma que se ha consignado esta conclusión en la forma que se propone: primero, porque así figuraba en la primitiva ponencia; segundo, porque no hay que confundir los auxilios del Estado con el tema concreto que se discute ahora, que se refiere a los auxilios de los Ayuntamientos, y tercero, porque en la Sección se ha tenido cuidado de no contradecir los acuerdos que figuran en otros puntos del cuestionario.

Hicieron algunas observaciones los Sres. Prieto Pazos y Cardona, y se acordó añadir a la conclusión el siguiente párrafo: «entidades benéficas que reúnan las condiciones necesarias para ser beneficiarias de casas baratas».

Se leyó la conclusión 9.<sup>a</sup>, sobre la cual hizo uso de la palabra

El Sr. **Ricort**: Por lo que respecta a las tasas de materiales, he de hacer constar el hecho que ocurre en Madrid respecto a uno de los materiales más importantes para la construcción. Se

da el caso de que la Sociedad de dueños de carros hace cuarenta años que utiliza las arenas del Manzanares para suministrarlas a las edificaciones de Madrid, y desde hace algunos meses se han visto privados de realizar este suministro por haberse concedido un privilegio para la extracción de dicho material por el Ministerio de Fomento, lo cual ha dado lugar a que el precio del mismo se haya elevado considerablemente al amparo del monopolio.

También he de hacer notar que el Ayuntamiento tiene obligación de establecer cuatro vertederos para depositar los escombros, y que, con motivo de no existir aquéllos, cuesta una peseta veinte céntimos el vuelco de cada metro cúbico en solares privados, que además se benefician por el relleno que los escombros significan.

Considero que es urgente lograr que el Ayuntamiento proporcione los vertederos y que desaparezca el monopolio de la extracción de arenas en el Manzanares.

El Sr. **Sáinz de los Terreros**: Respecto a la primera afirmación que ha hecho el señor conferenciante, he de hacer observar que en todas las sesiones que ha celebrado el Ayuntamiento nos hemos venido ocupando de lo de las arenas, por estimar que era necesario que desapareciese el abuso que se viene cometiendo. A tal efecto, también hemos requerido al Sr. Ministro de Fomento; no sé si en estos últimos días, que no he asistido al Ayuntamiento, se habrán vuelto a ocupar de este asunto; lo cierto es que el Ayuntamiento no ha dejado de ocuparse de esta cuestión.

En cuanto al segundo punto tratado por el señor conferenciante, lo que prometo es transmitir la petición al Ayuntamiento e influir por que se haga lo que se solicita, con objeto de que se dé gran impulso a la edificación.

El Sr. **Ricort**: Lo que hace falta es que se declare la libertad de la utilización de las arenas del río Manzanares.

El Sr. **Criado**: El Ayuntamiento de Madrid puede resolver este asunto pidiendo al Ministerio de Fomento que se le conceda la extracción de las arenas del río por los Viveros de la Villa, que son de su propiedad, y con ello se acabaría el monopolio. Si el Sr. Sáinz de los Terreros quiere recoger esta indicación, se lo agradecerá muchísimo el pueblo de Madrid y todos los que de la construcción vivimos.

El Sr. **Sáinz de los Terreros**: Yo llevaré esta propuesta al Ayuntamiento, que, desde luego, puedo asegurar que está dis-

puesto a ayudar, en este sentido, cuanto sea menester, si bien he de hacer observar que la autorización para sacar arenas del río Manzanares la da exclusivamente el Ministerio de Fomento. En cuanto a lo dicho por el Sr. Criado respecto a los Viveros de la Villa, en efecto, puede el Ayuntamiento hacerlo; pero esas arenas ya las emplea para sus obras, y no sé si se darán en cantidad suficiente para sus obras y las de los particulares. De todas suertes, yo lo propondré en el Ayuntamiento.

**El Sr. Prieto Pazos:** A propósito de este asunto voy a denunciar un hecho, cual es que se están concediendo autorizaciones para sacar oro de las arenas del Manzanares, y aunque, como es sabido, todas las arenas de los ríos, en más o menos cantidad, llevan partículas de este metal, esto sirve de pretexto para ejercer un monopolio con la extracción de las arenas, que es lo que verdaderamente produce. En ese sentido entiendo que podría llamarse la atención del Gobierno para que no se conceda esta clase de autorizaciones.

**El Sr. Presidente:** En la Conferencia existe el deseo de que se indique en la ponencia algo relativo a este problema que aquí se ha suscitado con carácter particular, pero que bien puede tener un aspecto de índole general. Y por eso en la conclusión 9.<sup>a</sup> podría añadirse «evitando la posibilidad de monopolios en las primeras materias relacionadas con la construcción». De esta manera quedaría encomendada a los Ayuntamientos esa misión.

**El Sr. Muíño:** Brevemente. Para decir que esto mismo ya lo hemos propuesto nosotros, y también para poner en conocimiento de la Asamblea que los patronos dueños de carros tienen a los obreros que se dedican a esta profesión en unas pésimas condiciones, por lo cual hacemos constar nuestra protesta.

El Sr. Presidente preguntó si se aceptaba el párrafo propuesto, y que dice: «evitando la posibilidad de monopolios en las primeras materias relacionadas con la construcción».

**El Sr. Cardona:** Yo rogaría que se añadiera ahí también el que se dé participación a los obreros en esa Comisión que baya de encargarse de la tasa de los materiales, porque me temo que, de no hacerlo así, la tasa no sirva absolutamente para nada práctico.

**El Sr. Presidente:** Ruego al Sr. Cardona que se fije en que en la conclusión se habla de todas las representaciones técnicas que tengan relación con los materiales de construcción; pero no existe inclusión ni exclusión de ninguna determinada.

**El Sr. Gascón:** Nadie propuso que fueran los elementos patronales los que hubieran de intervenir. El punto que se suscita ahora es de otro orden de los que fueron objeto de las deliberaciones de la Sección. Es evidente que no hay exclusiones, porque se habla de todas las representaciones técnicas, y, para mí, el elemento obrero tiene una técnica especial, y, por consiguiente, una representación en la tasa de los materiales.

**El Sr. Cardona:** Como tal vez se prestara a torcidas interpretaciones en la forma que está redactada, estimo que podría suprimirse la palabra *técnicos*, y con ello no habría duda de ningún género.

**El Sr. Criado:** La clase patronal está interesadísima en que los materiales de construcción cuesten baratos, porque una de las causas de que ellos hayan de elevar los precios es precisamente por la elevación del costo de los materiales. No podemos estar interesados por no tener intervención en la industria de la fabricación de materiales. Otra cosa sería si el señor conferenciante hubiera aludido a los precios globales de la construcción.

Hecha por el Sr. Presidente la oportuna pregunta de si se aceptaba la palabra «técnicos», dijo

**El Sr. Vellando:** Hay un prejuicio respecto a la palabra «técnicos», porque técnico quiere decir perito en la materia, no teórico. Los obreros son técnicos en el aspecto de la construcción, y si se acuerda poner la palabra «técnicos», servirá para que los obreros estén incluidos en ese concepto.

En la forma ya indicada por el Sr. Presidente se aprobó la conclusión, suprimiendo la palabra «técnicos».

Se leyó la conclusión 10.<sup>a</sup>, haciendo uso de la palabra el

**El Sr. Sáinz de los Terreros:** El Ayuntamiento traía una base con la cual estaban conformes todos los Concejales. Cuando se sometió a la deliberación del Municipio, un Concejal hizo observaciones en el mismo sentido que se hicieron en la Sección, y al expresar yo las razones por las cuales no se podía aceptar lo que aquel Concejal indicaba, todos se convencieron.

Hay que observar que el líquido imponible de los solares se calcula, equiparándolo a las tierras de primera calidad, a razón de 15 céntimos el metro. ¿Es posible proponer al Gobierno que se autorice una expropiación de solares a ese precio, desvalorizando con ello la riqueza que existe en los terrenos de Madrid?

**El Sr. Vellando:** No me explico el procedimiento de valorar los solares conforme a la calidad de la tierra, porque desde el

momento que se destinan a la edificación adquieren un valor fijo independiente de aquellas calidades. Es preciso tener en cuenta que el solar no tiene unido a sí ningún esfuerzo por parte del propietario, y que el mayor valor que puedan tener lo adquieren merced al esfuerzo de la colectividad; aun suponiendo que en el solar existan dos aportaciones, la individual y la colectiva, no se cometería ninguna enormidad desde el momento que admito que la expropiación se haga por el amillaramiento en primer término, y sólo en su defecto por el líquido imponible. Además es preciso tener en cuenta que este principio ya aparece consignado en un proyecto de Ley presentado a las Cortes en mayo de 1916 y dictaminado favorablemente por la Comisión correspondiente. A mi juicio, debe aceptarse mi criterio, porque tiene un fondo grande de justicia.

El Sr. **Lorite**: Por mi parte, considero injusto el criterio que defiende el Sr. Vellando, porque a los propietarios que hayan hecho la declaración se les pagaría una cantidad muy crecida, y a los que no la hayan hecho, una cantidad muy exigua, pues el líquido imponible es un término incomparable con el amillaramiento.

Así, creo que no debe aceptarse el criterio del Sr. Vellando.

El Sr. **Fernández Balbuena**: El Sr. Vellando ha cometido un error cuando decía con asombro: «¿Es que en una misma calle puede haber distintas clases de terrenos para la edificación? Eso será para el cultivo.» Y, naturalmente, no tiene nada de particular que el Sr. Vellando, ducho en cuestiones jurídicas, como Abogado, y en cuestiones técnicas, como Ingeniero agrónomo, ignore que un terreno puede tener varias condiciones para la edificación aun en la misma calle, y, por tanto, muy distinto valor; de tal modo, que por eso llevábamos en nuestra base y en nuestra ponencia una Oficina informativa acerca de las características de los terrenos para determinar si eran aptos o no para la edificación económica. De manera que en la misma calle el terreno puede ser clasificado en distintas categorías.

El Sr. **Sáinz de los Terreros**: El Sr. Lorite, con gran claridad, ha indicado la dificultad de la aplicación de la modificación que traía el Sr. Vellando y que se aprobó el otro día en la Sección primera. He de hacer constar que el espíritu que animaba a la base que traíamos del Ayuntamiento era el de coartar la codicia del terrateniente. Lo que queremos es que, por ejemplo, el propietario de un terreno, que necesite otro medianero para su in-

industria o edificación, no se vea obligado a pagar una cantidad mayor de la que le corresponde porque el dueño del terreno que se vende se aproveche de la necesidad en que se halla de adquirirlo el comprador.

**El Sr. Vellando:** Ante todo, muchas gracias al Sr. Balbuena por sus aclaraciones respecto a los firmes del suelo. Pero, principalmente, no me refería a eso. Aludía a la parte de las tierras de mejor calidad, a las que hacía referencia el Sr. Sáinz de los Terreros. Con respecto a que sea una atrocidad económico-financiero-fiscal, siendo sincero, he de decir que el principio no lo firmaría yo como Ministro; pero como hay documentos legislativos que marcan la misma orientación, y propendo por sentimiento innato a colocarme en la extrema izquierda, yo he querido sentar el principio de la expropiación forzosa por el amillaramiento, que es la declaración que hace el propietario diciendo el valor de su propiedad, y, en su defecto, por el líquido imponible. Y si hay un propietario que no ha declarado lo que valen sus bienes y se conforma con el líquido imponible, no se les despoja de su propiedad de manera injusta.

**El Sr. Lorite:** Ya dije antes las razones que motivaban mis manifestaciones.

**El Sr. Vellando:** Podría ser una solución conveniente a la Hacienda pública (a la que también nos conviene defender, porque es la hacienda de todos) decirle al Estado, después de esta conclusión, que podía pedir la declaración jurada al propietario en el término de un año, y que si no lo hacía, se le aplicaría el amillaramiento y, en su defecto, el líquido imponible, a los efectos de esta conclusión. (*El Sr. Martínez Abaria:* Eso está bien.)

**El Sr. Lorite:** Si al propietario le damos un plazo de un año para que haga la declaración del valor de sus solares, sabiendo que la Hacienda no le va a recargar la contribución, porque es inmutable, tendremos unas declaraciones de amillaramiento de solares que no habría bastantes millones para pagarlos, (*El Sr. Vellando:* ¿Y los impuestos sobre el capital y la renta?) Permítame: cuando vengan esos impuestos, entiendo que entonces podríamos discutir los amillaramientos por el líquido imponible; pero mientras tanto, con lo legislado en la situación actual, no podemos dejar al arbitrio de los propietarios que fijen los valores de sus solares, porque entonces se iría a la ruina. Es preciso incluso que los Ayuntamientos formen sus cuadros de pre-

cios de solares y hagan sus tasaciones previas para imponerlas a la propiedad; pero decir que se dejará a los propietarios del extrarradio que hagan sus amillaramientos, en esto no estoy conforme. (El Sr. Vellando: ¿Y la plusvalía?) El agio del negocio subsistirá, porque la plusvalía lo que hace es dar a los Ayuntamientos unos medios de ingreso por obras y trabajos que ejecutan, pero nunca por esfuerzo del propietario. De manera que el propietario hará su declaración, aun a expensas de tener que pagar el impuesto de la plusvalía, según su conveniencia.

El Sr. Prieto: Yo propongo concretamente que se tome como término de comparación los datos del Registro de la propiedad o el último valor de compra o adquisición.

El Sr. Iglesias: Aun tomando como base la declaración del propietario, no se evitarían nunca los peligros que se pretende evitar, porque esa declaración sería rectificable conforme variara el valor del suelo, y teniendo el dueño derecho a variar su declaración, no adelantáramos nada, porque se harían las declaraciones en alta o en baja, según convenga al propietario, en relación con los impuestos y con los beneficios que le puedan afectar, y nunca llegaremos al término de justicia que se pretende establecer.

El Sr. Fernández Balbuena: Hay que tener en cuenta que el impuesto de plusvalía se paga al verificar las transmisiones de dominio, y es evidente que si ahora damos un margen a los patronos para declarar anticipadamente el valor de sus solares, el día que la transmisión se verifique, la diferencia entre el valor declarado y el de venta no va a existir o va a ser ínfima.

El Sr. Lorite se muestra partidario de que la expropiación se realice tomando como base el avance catastral que se realiza en las capitales.

El Sr. Posse explica su voto en la Sección manifestando que no se opone a la expropiación forzosa, sino a la generalidad con que se pretende establecer, sin fijar un límite en los beneficios.

El Sr. Presidente propone que los Sres. Balbuena y Lorite se pongan de acuerdo sobre el punto tratado.

Seguidamente se aprobó la conclusión 11.<sup>a</sup> y la 13.<sup>a</sup>, que pasa a ser el núm. 12.<sup>o</sup>, incorporándose la que figuraba con este número al lugar correspondiente de las aprobadas en la sesión anterior.

Seguidamente se levantó la sesión, después de fijarse el orden del día para la próxima.

Eran las dos menos cuarto.

## APÉNDICE

**Conclusiones aprobadas por la Conferencia en la sesión plenaria celebrada el día 2 de junio de 1923, a las once menos cuarto de la mañana.**

### TEMA PRIMERO

Acción del Estado (exención de tributos, construcción de edificios, expropiación de terrenos, Asociaciones y Cooperativas de funcionarios, empleo de capitales, etc.).

1.ª Creación de la cédula titular de la propiedad de fincas urbanas y utilización de la misma como base del crédito urbano.

2.ª El Estado consignará en sus presupuestos una cantidad anual para otorgar préstamos que faciliten la construcción de casas económicas con garantía hipotecaria sobre la nueva edificación.

El tipo de interés de tales préstamos no podrá exceder del 4 por 100, y el plazo de amortización será de cincuenta años, a interés compuesto.

Estos préstamos no podrán ser superiores al 60 por 100 del valor de la construcción, más el 50 por 100 del valor del solar, no pudiendo estimarse éste, para los efectos del citado préstamo, en mayor cantidad del 25 por 100 de lo que represente la totalidad del inmueble.

Estos préstamos se distribuirán con arreglo a la siguiente proporción:

|                                                                                                                         | Pesetas. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 35 por 100 de la total cantidad consignada por el Estado para las fincas cuyos alquileres mensuales no excedan de ..... | 50       |
| 30 por 100 ídem íd. íd. ....                                                                                            | 75       |
| 25 por 100 ídem íd. íd. ....                                                                                            | 100      |
| 10 por 100 ídem íd. íd. ....                                                                                            | 200      |

Como algunas de las exenciones de derechos e impuestos a que se alude no pueden concederse efectivamente por el Estado en las Provincias Vascongadas y Navarra, dado el régimen eco-

nómico concertado que en dichas provincias rige, tal exención se compensará en cada caso con una subvención equivalente a lo que, mediante promesa de los interesados, hubieran ascendido dichas exenciones.

3.<sup>a</sup> Para los edificios de viviendas que comiencen a construirse dentro del plazo de tres años desde la fecha de la disposición legal correspondiente y no se terminen después de los dos siguientes a este período, salvo caso de fuerza mayor debidamente justificado, el Estado condonará la contribución urbana con arreglo a la escala siguiente:

|                                                                                                               | Pesetas. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Exención por treinta años a las casas económicas cuyo alquiler máximo mensual por vivienda no exceda de ..... | 50       |
| Idem por veinticinco años hasta .....                                                                         | 75       |
| Idem por veinte id. ....                                                                                      | 100      |
| Idem por quince id. ....                                                                                      | 200      |
| Idem por diez id. ....                                                                                        | 250      |

Se fijará para cada localidad la superficie mínima habitable por vivienda en cada uno de estos casos.

No tendrá derecho el propietario de dichas fincas a elevar en una sola vivienda el alquiler primitivamente fijado durante los años que dure la exención.

Estas cifras serán aplicables a las poblaciones de más de 100.000 habitantes, fijándose otras en consonancia con las anteriores en otras cuyo número de habitantes sea menor del indicado.

4.<sup>a</sup> Exención de derechos reales y timbre en los contratos de adquisición de terrenos con destino a la edificación, así como los correspondientes a las expropiaciones de los terrenos improductivos, cuando la expropiación se ordene por causa de utilidad pública en virtud de proyectos aprobados que tuviesen por fin la construcción de grandes grupos de viviendas.

5.<sup>a</sup> Exención para las Sociedades creadas para fines de construcción en las dos formas siguientes:

a) Exención, por cinco años, de la cuota mínima por capital fijado en la tarifa 3.<sup>a</sup> de la contribución sobre las utilidades y del impuesto del timbre de negociación de las acciones, y

b) Condonación de las cuotas del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes y del timbre del Estado que déven-guen la emisión de las acciones.

6.<sup>a</sup> Revisión de los derechos arancelarios correspondientes a los materiales de construcción, con el objeto de abaratarlos tanto como sea posible.

La revisión a que se refiere esta conclusión se determinará por aquellos productos y elementos de construcción a que se refiere el art. 19 de la Ley de Casas baratas.

7.<sup>a</sup> Que el Estado proceda a la construcción y reparación de edificios que sean necesarios para los servicios públicos, simplificando trámites.

8.<sup>a</sup> Las entidades provinciales que por sus facultades económicas ofrezcan garantías del cumplimiento de sus ofertas podrán concertar con el Estado la construcción, en el plazo máximo de dos años, de edificaciones, consiguiendo auxilios especiales y complementarios a los consignados en las bases anteriores.

9.<sup>a</sup> Quedarán exentos de derechos reales y timbres los préstamos hipotecarios que se hagan para edificaciones que se construyan en un plazo de cinco años, alcanzando a la constitución y a la cancelación de hipotecas.

10.<sup>a</sup> A fin de facilitar la rápida ejecución de pequeñas obras a cargo del Estado, se aclararía, por medio de un Real decreto de Hacienda, la vigente Ley de Contabilidad y Hacienda pública, en el sentido de poderse efectuar, mientras duren las condiciones económicas actuales de la construcción, por gestión directa, todas las obras del Estado de ampliación, reforma o nueva planta, cuyo presupuesto no exceda de 100.000 pesetas.

11.<sup>a</sup> Que el Estado, la Provincia y el Municipio, cedan los terrenos sobrantes o baldíos que les pertenezcan, con la condición de que en un plazo prudencial hayan de haber edificado viviendas baratas en ellos, conservando la entidad pública el derecho de reversión en caso de incumplimiento de la finalidad expresada.

## SEXTA SESIÓN PLENARIA

Celebrada por la Conferencia el día 2 de junio de 1923,  
a las seis de la tarde.

Abierta bajo la presidencia del Sr. Rodríguez de Viguri, se aprobó el acta de la anterior.

El Sr. Secretario leyó la fórmula de transacción, redactada

por los Sres. Caamaño, Sáinz de los Terreros y Piedrafitá, en los siguientes términos:

### «TEMA PRIMERO

Conclusión 1.ª De acuerdo con lo consignado en el tema 4.ª, se creará el bono de la Edificación, utilizando el mismo como base de crédito urbano.

2.ª El Estado consignará en sus Presupuestos una cantidad anual para otorgar las bonificaciones de intereses a que se refiere la conclusión 8.ª del referido tema 4.º

El tipo de interés de tales préstamos estará en relación con el de los bonos de la Edificación.

Estos préstamos no podrán ser superiores a 60 por 100 del valor de la construcción, más el 50 por 100 del valor del solar.

Estos préstamos se distribuirán en forma que comprendan, a ser posible, las fincas cuyos alquileres mensuales no excedan de 250 pesetas, haciéndose entre ellas una distribución que tienda a favorecer a las de alquileres más modestos.

3.ª Los inmuebles que se construyan a base de esta Ley estarán exentos de la contribución urbana, en plazos que varíen entre diez y veinte años, y la exención será inversamente proporcional al tipo de alquiler.

Suprimir el último párrafo de la base 3.ª»

Se aprobó en esta forma.

Se leyó la fórmula pendiente respecto a una enmienda del Sr. Piedrafitá a la conclusión 2.ª, redactada así:

«Las Cooperativas constituidas para construir casas a sus socios disfrutarán de los beneficios especiales que se conceden en el tema 4.º a los Bancos municipales y a los de las Cámaras de la Propiedad, entendiéndose ampliado el beneficio hasta el 80 por 100 en bonos de Edificación de los que el Estado creará con arreglo a lo indicado en dicho tema 4.º»

En esta forma, y después de haber formulado algunas observaciones el Sr. Posse, se aprobó.

El Sr. Presidente da cuenta de haberse suscitado un incidente, durante la mañana, fuera de sesión, entre dos señores asambleístas, y solicita un voto de confianza de la Conferencia para resolverlo.

Habiéndose concedido este voto, el Sr. Rodríguez abandonó la presidencia, que ocupó el Sr. Gascón y Marín.

El Sr. Secretario leyó la fórmula presentada por los Sres. Vellando y Lorite respecto al punto que quedó pendiente de examen en la sesión anterior, y que queda redactado en los siguientes términos:

«Toda vez que el Estado marca la tendencia a modificar los sistemas de tributación aplicando los tipos de gravamen sobre los valores reales de los terrenos, se harán las expropiaciones a que se refiere el párrafo primero con arreglo a las tasaciones que se fijen por las oficinas de los Registros fiscales y catastrales, e interin se determinarán esos valores por los que resulten de las tasaciones que los Municipios tengan hechas para las apropiaciones o expropiaciones de los terrenos próximos, en los últimos cinco años.»

El Sr. Alvarez Arranz hace constar la disconformidad de la representación que ostenta y de las siguientes entidades:

Cámara de la Propiedad Urbana de Salamanca (D. Luis García Romo y D. Angel Martín).

Idem de la de Barcelona, Girona y Tarragona (D. Francisco Carreras Candi).

Idem de la de Sevilla (D. Carlos García Martínez).

Idem de la de Logroño (D. Pedro Ruiz Santolaya).

Idem de la de Palencia (D. Juan González Revilla).

Idem de la de Madrid, San Sebastián, Vigo, Palma de Mallorca, La Unión y La Línea (D. Manuel Cejuela y D. José Alvarez Arranz).

Idem de la Granada, Reus y El Ferrol (D. Faustino Prieto Pazos).

Sociedad Económica de Madrid (Marqués de la Fuensanta de Palma).

El Basament del Pervindre y Terrenos y Edificios a Plazos, de Barcelona (D. Rafael Buñill).

El Fomento de la Propiedad de Barcelona (D. Enrique Godó).

La propuesta fué aprobada, con el voto en contra del Sr. Alvarez Arranz respecto a la totalidad de la conclusión.

El Sr. Marqués de la Fuensanta de Palma hace constar que las Cámaras de la Propiedad que no están representadas en el Pleno votaron también en contra de la Sección, y el Sr. Presidente le contesta que, dado el carácter de la Conferencia, lo esencial es que, de algún modo, conste la opinión de las Cámaras, sin que las votaciones tengan importancia decisiva.

Se continúa la discusión del tema 2.º, poniéndose a debate la conclusión 13, y leyéndose una enmienda a la misma, firmada por el Sr. Posse.

A ella se opuso el Sr. Vellando, por entender que implica una modificación del art. 9.º de la Ley de Casas baratas.

En igual sentido se expresa el Sr. Carreras, haciendo constar que lo dispuesto en la misma contribuiría a la ruina de algunos Ayuntamientos de escasos medios.

El Sr. Kehly: Estoy conforme con las manifestaciones formuladas, y, a mayor abundamiento, el art. 79 del Reglamento de la Ley de Casas baratas dice que será obligatorio para las entidades constructoras hacer las obras de urbanización indispensables, «saivo el caso de que los terrenos estén situados dentro del plano municipal de urbanización debidamente aprobado», en el cual las obras correrán a cargo de los Ayuntamientos. Por ello entiendo que debe suprimirse la enmienda.

Los Sres. Sáinz de los Terreros y Posse manifiestan que, por su parte, no hay inconveniente en que se retire la enmienda.

El Sr. Carreras hace constar que votan en contra de la conclusión señores que figuran en la lista que se ha entregado a la Mesa.

Hecha por el Sr. Presidente la pregunta de si se retira o se aprueba la conclusión 13, la Conferencia acuerda que sea retirada.

Leída la 14, fué aprobada sin discusión.

Dada lectura de la conclusión 15, el Sr. Vellando expone las dificultades con que pueden tropezarse para que, en el plazo de un año, que es el que estipula la conclusión, puedan los Municipios presentar el plan completo, y, en su consecuencia, solicita que la Asamblea se pronuncie en favor de que aquellos Municipios que ya tengan un plan de urbanización aprobado, lo lleven a la práctica inmediatamente. En último término, se inclina a solicitar que se amplíe el plazo este de un año para la realización del mencionado plan.

A continuación, el Sr. Vellando hace un estudio del proyecto de extrarradio de Madrid, el cual, aun con sus inconvenientes, le parece que podría llevarse a la práctica, y dice que se modifique ese proyecto; pero lo urgente es dar comienzo a las obras, para no retrasar la urbanización del extrarradio de Madrid. «El problema de la vivienda es angustioso, y aquí se trata de resolver cosas concretas, inmediatas, lo cual no podemos esperar del plan que se propone.» No se pronuncia por ninguno; pero dice

que el proyecto del extrarradio está aprobado, y, aunque no sea perfecto, cabe introducir en él modificaciones que lo hagan viable, con arreglo a las últimas novedades urbanísticas.

El Sr. Escario, autor de la ponencia, y con un carácter imparcial, contesta al Sr. Vellando, diciendo que no está conforme con sus manifestaciones de no haber posibilidad de hacer un plan de ensanche en el término de un año. Esto depende de los medios que se faciliten. Dice que, si se le conceden los necesarios, se compromete a desarrollar un plan en el plazo indicado. Con respecto al obstáculo que se presente en relación con la edificación, hace constar que la única condición que pone para edificar antes de que se apruebe el plan definitivo es que se pida informe a la entidad correspondiente, con objeto de evitar posibles inmoralidades. (*Aplausos.*)

El Sr. Sáinz de los Terreros, contestando al Sr. Vellando sobre la parte de su discurso referente al plan de extrarradio, abunda en los conceptos expuestos por el Sr. Escario, respecto a la posibilidad de llevarlo a cabo en el plazo de un año, y hace constar los motivos de por qué no ha sido llevado aún a la práctica el plan de extrarradio del Ayuntamiento de Madrid. Dice que, si bien fué aprobado por el Municipio y por la Junta consultiva, lo fué con modificaciones y condicionalmente. La Junta consultiva presentó, en efecto, al Ayuntamiento de Madrid un estudio-dictamen. Hace constar las dos tendencias que existían: una de urbanización a gran escala, como en Nueva York, y otra, la de construir en sitios más alejados, donde el terreno podía valer menos y, por tanto, la edificación resultaba más económica. Por eso cree que la labor que resta corresponde a los Cuerpos Colegisladores, para que, por medio de una Ley, se determine claramente cuál de las dos tendencias expresadas ha de seguirse, pues es necesario que haya una ordenación definitiva, para que no se comprometa al Erario público en una empresa que luego no pueda realizar.

Se muestra partidario de una Ley de Expropiación, y cree que la Conferencia debe formular al Gobierno la petición de esa Ley y su aplicación para toda la extensión de Madrid.

El Sr. García Faria propone que se varíe la redacción de la conclusión 14.<sup>a</sup> introduciendo algunas pequeñas modificaciones en el sentido de que se invite a todos los Municipios de más de 100.000 habitantes a presentar, en menos de un año, un anteproyecto completo de extensión general.

El Sr. Presidente explica el estado del asunto según se presentó en la Sección, y dice que, con arreglo al Reglamento, las enmiendas desechadas por la Sección no pueden venir a la deliberación del Pleno, si bien nadie priva al Sr. Vellando de exponer su opinión contraria al criterio en que se inspira la base. Invita, por tanto, al Sr. Vellando a que, recogiendo el ambiente que se advierte en la Conferencia, modifique la redacción de su enmienda acoplándola a los mismos términos de redacción que tienen las conclusiones de la Ponencia para llegar a un acuerdo de carácter general, salvando así la cuestión reglamentaria.

El Sr. Vellando se muestra conforme con la presidencia.

El Sr. Presidente requiere el asentimiento del Pleno.

El Sr. Vellando dice que la votación debe ser nominal.

El Sr. **Gascón y Marín**: La votación nominal habría de ser acerca de la base y no de la enmienda del Sr. Vellando. (*Preguntada a la Conferencia si está conforme en que se vaya sometiendo, sucesivamente, por orden de menor a mayor modificación, las que han sido propuestas. Voces afirmativas.*) La presidencia vería con mucho gusto que se propusiera con claridad el medio de solucionar este extremo.

El Sr. **Largo Caballero**: Como otros señores han intentado hablar para dar soluciones, yo también voy a procurarlo, sin discutir ninguno de los proyectos, porque si se nos dice que es conveniente que el radio de Madrid se ensanche hasta el límite que se juzgue necesario, nosotros daríamos el voto para ello; pero si se afirma que para hacer esto hay que paralizar el trabajo de edificación en lo que se llama extrarradio, los que representamos a la clase trabajadora declaramos nuestra disconformidad, porque sospechamos que pasará el año y no se habrá hecho el proyecto ni el anteproyecto, y yo propongo que se debe aceptar, como solución práctica, para impulsar la edificación, que, aceptando en principio las dos cosas propuestas, si en el plazo de un año no es una realidad la primera, se lleve a la práctica la segunda.

El Sr. Balbuena se muestra conforme con lo indicado por el Sr. Largo Caballero.

El Sr. Casuso llama la atención acerca de que el plan actual del Ayuntamiento de Madrid está aprobado por el Ayuntamiento y por el Estado, y, por tanto, tiene fuerza obligatoria.

El Sr. Presidente preguntó si se aprobaba la conclusión, tal como está redactada, con la adición siguiente:

«En el caso de que los Ayuntamientos no cumplieran lo indicado en el párrafo anterior, los de aquellas capitales que ya tuvieran acordado un plan de organización de su extrarradio obtendrán, por Ley especial, los medios económicos para comenzar inmediatamente su realización, sin perjuicio de aplicar las novedades urbanísticas, en la medida compatible con la no producción de retraso, en la iniciación de las obras que pudieran atenuar las graves consecuencias de los problemas del paro y de la vivienda, urgente cometido de esta Conferencia.»

A propuesta del Sr. Lorite se aprueba como queda indicado, sustituyendo la palabra *extrarradio* por *zona de extensión*.

Seguidamente, y sin debate, se aprobaron las conclusiones 16.<sup>a</sup> a 21.<sup>a</sup> inclusive, y con ellas el tema 2.<sup>o</sup>

Puesto a discusión el tema 4.<sup>o</sup>, el Sr. Blanco solicitó que la conclusión que figura con el núm. 7.<sup>o</sup> pase a ser la 1.<sup>a</sup>, desde el momento que en ella se reconoce que su contenido se considera como cuestión primordial.

El Sr. Presidente manifiesta que sobre este punto decidirá la Asamblea cuando se llegue a la conclusión correspondiente.

Leída la conclusión 1.<sup>a</sup> del tema, se aprobó sin discusión.

Puesta a debate la 2.<sup>a</sup>, se concedió la palabra al Sr. Martínez Gil.

El Sr. **Martínez Gil**: Estimo que la base que se acaba de leer no contiene, en algunos puntos, materias verdaderamente urgentes.

Comprendo que se incluya en las conclusiones lo determinado por el párrafo tercero de la que discutimos, porque la modificación puede realizarse por el Gobierno a la mayor brevedad; pero por lo que se refiere al principio de la inembargabilidad y a la reforma del art. 59 del Reglamento, he de manifestar que considero que no es urgente. Estas cuestiones han de tratarse con mucho detenimiento, porque, a mi juicio, la casa barata no debe ser embargable, así como no deben pasar a los descendientes del beneficiario cuando éstas no reúnan condiciones de tales.

Por ello propongo que se suprima de la base todo lo que sea urgente y lo que no pueda hacerse de momento, advirtiendo que con esto no pretendo dejar de discutir los principios, que en breve, según propuesta de la Conferencia, podrán ser tratados ampliamente, previa la información que se estime oportuna.

El Sr. Del Alisal se muestra partidario de que la casa barata pase a los herederos forzosos en todo caso, por razones de afec-

to hacia los hijos, debiendo impedir la Ley, en la manera que se estime oportuno, que ello pueda ser base de futuros negocios, si ese fuera el temor de la Conferencia.

El Sr. Martínez Gil rectifica, manifestando que, por muy grande que sea el amor a los hijos y el deseo de que vivan en las mejores condiciones, es preciso mirar los problemas sociales desde el punto de vista del bien colectivo, y añade que, mientras haya personas necesitadas de viviendas higiénicas y baratas, no debe consentirse que las casas construídas con el amparo de todos, por mediación del Estado, estén ocupadas por quienes tienen más medios de atender sus necesidades, aunque éstos sean los propios hijos, en el amor a los cuales él no cede ante nadie.

El Sr. Iglesias: Como hay dos cuestiones distintas, me parece que deben discutirse por separado: primero, se trata de que quien adelanta dinero para la construcción de una casa, en idéntica forma que el Estado o mejorando las condiciones, tenga los mismos derechos que al Estado se conceden para garantizar el capital entregado. Respecto a urgencia, estimo que la hay, pues si estuviera ya ampliado el concepto, las Sociedades que represento en la Conferencia hubieran podido edificar por más de 1 millón de pesetas, con el consiguiente beneficio en orden a la crisis de la construcción.

Respecto a otros asuntos, estimo que pueden aplazarse para discutirlos con amplitud, máxime teniendo en cuenta que el plazo para ello no ha de ser, seguramente, excesivamente largo.

Se acordó que quedara la base integrada por el párrafo tercero del apartado a) y por los párrafos segundo y tercero del apartado b), suprimiéndose, en consecuencia, los párrafos primero y segundo del apartado a) y primero del b).

Ocupó la presidencia el Sr. Rodríguez de Viguri.

Se leyó la conclusión 3.<sup>a</sup>, y el Sr. Posse estimó que lo que en la misma se establece no es de verdadera urgencia, por lo cual propone se suprima la conclusión y quede la materia que ella contiene para estudio en la información que ha de realizarse en breve.

La Conferencia se mostró conforme, suprimiéndose la base.

Leída la conclusión 4.<sup>a</sup>, se concedió la palabra al Sr. Kehly, quien entiende que, dada la redacción de la conclusión, puede estimarse que las Sociedades lucrativas, que no dediquen su actividad exclusivamente a la construcción de casas baratas, pue-

den obtener beneficios superiores a los que correspondan por ley a aquellas que sólo construyen casas baratas.

Seguidamente se suscitó un vivo debate, en el que intervinieron, además del Sr. Kehly, los Sres. Iglesias, Crespo, Vigil, Pulgar y Cardona, proponiendo este último que se agregara al párrafo segundo de la conclusión una aclaración en el sentido de que el beneficiario o inquilino que fuera a ocupar la casa barata denunciara las irregularidades cometidas en la construcción y se impusiera a la entidad constructora, cuando hubiera lugar, una sanción determinada.

Quedó aprobada la base que presenta la Sección, acordándose que el párrafo segundo empiece en la siguiente forma: «Se concederán las facultades de preferencia, etc.»

Leída la conclusión 5.<sup>a</sup> del tema 3.<sup>o</sup>, el Sr. Garachana solicitó que fuera suprimido el apartado b), por estar intimamente ligado con la conclusión 15.<sup>a</sup>

El Sr. Presidente manifiesta que podría decirse que se estimule a los grandes Ayuntamientos.

El Sr. Garachana se muestra conforme con las manifestaciones del Sr. Presidente, y dice que si la aceptación de lo propuesto por la Sección hubiera de demorar la construcción, por parte de los Municipios, de barriadas de casas baratas, no podría aceptarse.

La Conferencia aprobó la conclusión 5.<sup>a</sup> en el sentido de que, una vez que el plan de extensión sea aprobado, no se permita más que en casos especiales y justificados la construcción de viviendas baratas y económicas fuera de los emplazamientos fiados en dicho plan.

Se leen y aprueban, sin debate, la conclusión 6.<sup>a</sup> y la 7.<sup>a</sup>, que pasa a ser 1.<sup>a</sup>

Leída la 8.<sup>a</sup>, con una breve intervención del Sr. Kehly respecto a las Empresas constructoras y la oportuna contestación del Sr. Crespo, fué aprobada dicha conclusión 8.<sup>a</sup>

Leída la conclusión 9.<sup>a</sup>, se aprobó, ligeramente modificada.

Seguidamente se aprobaron las restantes conclusiones del tema, dándose éste por terminado.

El Sr. Del Alisal hizo algunas manifestaciones, que contestó el Sr. Crespo.

El Sr. Presidente dió cuenta de haberse resuelto satisfactoriamente el incidente de que dió cuenta al comienzo de la sesión, el cual fué sólo debido a una mala interpretación, sobre la que

por parte de todos se han dado toda clase de satisfacciones.

Después de anunciar el orden del día para la próxima, que se celebrará el 4 del corriente, a las diez de la mañana, se levantó la sesión.

### SÉPTIMA SESIÓN PLENARIA

**Celebrada por la Conferencia el día 4 de junio de 1923, a las diez de la mañana.**

Abierta la sesión bajo la presidencia del Excmo. Sr. D. Luis Rodríguez de Viguri, se aprobaron las actas de las sesiones plenarios últimamente celebradas.

Puesto a discusión el tema 5.º, se leyeron las bases 1.ª y 2.ª, que fueron aprobadas sin discusión.

Leída la 3.ª, se concedió la palabra al Sr. Rincón.

El Sr. **Rincón**: La Conferencia se habrá dado cuenta de la importancia que tiene, para la economía de la construcción, el que las tarifas ferroviarias sean abaratadas, y por eso quiero hacer resaltar el criterio que ha presidido en la Sección 3.ª para indicar la conveniencia de nombrar una Comisión que revise e inspeccione estas tarifas.

Estamos en momentos en que se pretende conseguir, con bastantes probabilidades de éxito, una nueva elevación de las tarifas ferroviarias, y he de hacer notar que esto sería extraordinariamente perjudicial, sobre todo si el criterio que en ello ha de seguirse ha de ser el mismo que el que presidió la elevación de las tarifas cuando se aumentó el 15 por 100, porque al hacerse este aumento se suprimieron las tarifas especiales que se destinaban al transporte, y resultó que éstos quedaron sumamente gravados, no sólo en el 15 por 100, sino en un 300.

Y voy a demostrarlo por la lectura de algunos datos. El transporte del hierro había aumentado en 52 pesetas por tonelada desde diferentes puntos de embarque a Madrid (Sevilla, Barcelona, etc.), y, aunque la tarifa se hubiera elevado algo, no representaba un gran aumento en el precio del material, puesto que para transportarle se podía utilizar la tarifa especial barata, ya que este material no requiere garantías especiales de conservación; pero en otros materiales, como el cemento, que son fáciles de deterioro y de experimentar quebrantos en el transporte, el aumento resulta considerable. En el cemento tenemos una

diferencia, en más, de 10,63 pesetas por tonelada, pues ésta es sobre la tarifa especial; pero ésta no se puede utilizar siempre, porque en los tiempos de invierno, a consecuencia de que las Compañías no dan garantías para el transporte en buenas condiciones, es expuesto acogerse a ella.

Por eso la Sección estimó conveniente la reunión de una Comisión que fijara las garantías que habían de darse al transporte de cada material. Si se lograra que la tarifa especial tuviera determinadas garantías para que los materiales llegaran en buenas condiciones y en relativo corto plazo, aunque se elevaran algo con relación a las que hoy rigen, habríamos logrado, en definitiva, un inmenso beneficio para el fin que nos proponemos.

Hechas las oportunas preguntas por el Sr. Presidente, la Asamblea aprobó por unanimidad la conclusión 3.<sup>a</sup>, así como las restantes del tema, dándose éste por terminado.

El Sr. **Presidente:** Tiene la palabra el Sr. Jiménez.

El Sr. **Jiménez:** Agradezco a la presidencia que me permita intervenir, para que nadie pueda tomar como descortesía el silencio de los representantes del Instituto Nacional de Previsión.

El Instituto Nacional de Previsión ha estado atento a las deliberaciones de la Conferencia, como lo está siempre a todas las manifestaciones de opinión social; pero ha sido muy parco en intervenir, por entender que le convenía venir a recoger los anhelos de opinión que aquí se manifestaran, para utilizarlos dentro de los fines del Instituto.

Se han formulado en esta Conferencia, por lo que a la institución que represento afecta, dos afirmaciones principalmente:

Una, que no quede en la legislación de Casas baratas ningún precepto incumplido. Respecto de esta orientación hay algo que no ha sido tema de la Conferencia, pero que es realmente muy interesante. Toda la labor de Casas baratas quedaría incompleta si no fuera acompañada de un seguro por el cual, el que se comprometa a realizar la aspiración de ser propietario, pueda verla garantizada por medio del seguro, y esta necesidad está prevista. El Instituto Nacional de Previsión, atento al deber que se le confiaba, hace ya muchos años preparó el proyecto de seguro popular, que el Gobierno tradujo en proyecto de Ley, y ya en 1914 se presentó a las Cortes. Por eso el Instituto ha recordado al Ministro de Trabajo todos los antecedentes, y procurará llevar a la práctica esta iniciativa, aprovechando todo lo útil que ha hecho esta Conferencia.

Otra afirmación sumamente interesante es la relativa a la inversión en casas baratas de los fondos correspondientes al retiro obrero. La reglamentación del retiro prevé esa inversión como de carácter social, y el Instituto se preocupará de este extremo y cuidará de atender debidamente la inversión.

Y nada más sino añadir que el Instituto Nacional de Previsión se complace en poder coordinar de algún modo su actuación con la de esta Conferencia y en afirmar una vez más que, si siempre ha sido una misión patriótica la del interés social, hoy estima que ésta no es sólo misión, sino deber, y deber inaplazable.

**El Sr. Presidente:** Estoy seguro de interpretar el sentir de la Asamblea expresando la satisfacción con que ha oído las palabras del Sr. Jiménez, digno representante del Instituto Nacional de Previsión.

Y ya que ha terminado la Conferencia sus trabajos, yo propongo a la Asamblea que conste en acta el agradecimiento de la misma para la Asociación General de Obreros y Empleados de los Ferrocarriles de España, por las atenciones que nos ha dispensado al cedernos su local para celebrar las sesiones, y que se haga extensivo nuestro agradecimiento a las demás Corporaciones que han cedido sus locales para la reunión de las Secciones.

Así se acordó por aclamación, levantándose la sesión a las once y cuarto de la mañana.

## SESIÓN DE CLAUSURA

Día 4 de junio de 1923, a las doce y media de la mañana, bajo la presidencia del Excmo. Sr. Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, D. Joaquín Chapaprieta.

**El Sr. Presidente:** Tiene la palabra el Sr. Gascón y Marín, Presidente de la Sección 1.<sup>a</sup>

**El Sr. Gascón y Marín:** Excelentísimo señor y señores: Cumpliendo el encargo, la Comisión organizadora, de dar cuenta, en esta sesión de clausura, de las líneas generales de las conclusiones que han sido aceptadas por la Sección, voy a procurar cumplir mi cometido.

Pudiéramos, Sr. Ministro, reducir estas manifestaciones a indicar que, después del noble ardimiento de las deliberaciones,

en ocasiones largas, por la minucia con que han sido examinadas cada una de las propuestas de la Sección 1.ª, se ha llegado a soluciones que, sin tener el carácter de armónicas ni llegar a transacciones de criterio entre unos y otros, son expresión, casi todas, de un criterio unánime.

Pudiéramos sintetizar todo lo que la Sección aspira a que realice el Poder público en aquellas orientaciones que son generales en estos problemas de actualidad. La Sección deseaba, en torno al problema de la edificación, simplificación en el procedimiento, sencillez en la actuación; eliminar aquellas cargas de carácter financiero que, no solamente por razones económicas, sino por la dilación que en ocasiones constituyen a la función de los particulares, dificultan ésta. Y solicitaba de los Poderes públicos una intervención más directa, una actuación más positiva en torno a un problema de gravedad social innegable. Por ello, en el primero de los temas que fueron encomendados a la Sección aparece el deseo de condonación de contribuciones, dentro de ciertos límites; la necesidad de la exención de tributos, de derechos reales y aquellos que con carácter indirecto pueden dificultar, en ciertas ocasiones, la tramitación de los expedientes; aparece la necesidad de que el Estado cree títulos de crédito, bien mediante la cédula titular de la Propiedad urbana, bien mediante los bonos a que se alude en otro de los temas.

Se ha mostrado con carácter unánime en la Sección el deseo de favorecer la actuación de las Coóperativas, pero en una significación amplia de este término, no reduciéndolo a lo que en el sentido estricto y vulgar pudiera estimarse. Toda obra de carácter mutual que no halla beneficios de índole industrial ha entendido la Sección que debía ser auxiliada por el Poder público. Pero entiéndase bien que la Sección no ha excluido manifestación alguna de la actividad que pueda cooperar a la solución del problema, porque entendía que, dada su gravedad, no podía rehusar ningún género de colaboración que fuera conducente a aminorarlo, ya que no a remediarlo en absoluto. Por ello, figura como una de las soluciones a que ha de encauzar su actividad el Estado la modificación de la Ley de Contabilidad, con objeto de dar más facilidades a la actuación directa del Estado, llegando a la realización de obras por gestión directa en presupuestos que no excedan de 100.000 pesetas.

Es evidente que la Sección no podía desconocer que no es solamente la actuación del Estado la que ha de mostrarse en or-

den al problema que ha motivado la Conferencia, sino que tenía que seguir en importancia la actuación municipal. Para ello, en el tema segundo, se ha distinguido lo que puede afectar a las haciendas locales, a la modificación de exenciones de tributos de carácter municipal, de aquello que sea cooperación de los Ayuntamientos en la actuación del Estado y de una actuación directa de las Corporaciones municipales en lo que afecta al problema de las casas baratas.

En la función de los organismos locales se ha sentado el criterio de que pueda haber función directa para todo aquello que signifique construcción de edificios para usos públicos, como Alcaldías, Juzgados, Casas de socorro, etc., y también se plantea otro problema de alta trascendencia, que no tendrá más remedio que recoger el Poder público, que consiste en pensar si será conveniente que los Ayuntamientos erelen organismos autónomos, con hacienda propia, independientemente de las haciendas municipales, para acometer el problema de la construcción de barrios enteros, resolviendo de este modo el problema que se llama de la municipalización del suelo y, mejor, de servicios de viviendas económicas. o, más concretamente, de viviendas baratas.

Se ha llegado a lo que está en el ambiente de todos los sectores políticos, que ha tenido exteriorización en el Parlamento, aunque no su asiento en la *Gaceta*, a una Ley de urbanización: a que se obligue a los Ayuntamientos, en un plazo perentorio, a realizar proyectos de extensión urbana; a que el Estado auxilie, económicamente, a la realización de esas obras, no solamente desde el punto de vista económico, sino mediante una regulación jurídica que dote a estas Corporaciones de los medios necesarios para la obtención de solares, para la regularización de vías públicas, para el establecimiento de parques y para la construcción de viviendas, en relación con establecimientos industriales, porque la Sección no pudo olvidar que uno de los problemas que existen dentro de la edificación es el de dar facilidades a la clase obrera para que presten su trabajo.

En las conclusiones del tema 3.º se sentaba como primera aspiración aquella que parece más lógica y natural: que los ofrecimientos que el Estado había hecho para resolver el problema de la casa barata tengan realidad. Hemos pensado que había que distinguir dos órdenes de asuntos en torno a las modificaciones que puedan introducirse en la edificación de casas baratas. Uno que podemos llamar de fondo, y que pudiera implicar incluso

una Ley de Casas baratas. Otro, todo lo que resulta más de detalle, más de minucia, pero que puede constituir una facilidad para resolver el problema, mediante una simple modificación reglamentaria. Por eso la Sección estimó la necesidad de que la Conferencia expresara su deseo de que se cumpliera lo dispuesto en la Ley de Casas baratas y consideró que la enseñanza de la realidad aconsejaba una modificación de la Ley y Reglamento de este servicio, debiendo solicitarse del Poder público que abriese una información a la que pudieran acudir todos los interesados.

Se han solicitado, además, modificaciones de detalle. Se trata de conseguir que expedientes en curso puedan marchar, de que dificultades con que tropiezan los que ponen su actividad al servicio de casas baratas no puedan seguir entorpeciendo su labor.

Pero yo sería injusto si antes de terminar estas manifestaciones no dijera que en la Sección se han hecho manifestaciones bien explícitas respecto a la forma como el Instituto de Reformas Sociales tiene organizado el servicio y como pone su buena voluntad en causa tan noble y elevada. Cuando se habla de modificaciones de la Ley, no hay que confundirlo con la forma como las disposiciones vigentes son aplicadas a la realidad. Para terminar estas consideraciones, he de señalar que la Sección, en la que había, de un lado, elementos profesionales; de otro, aquellos que por razones de carácter mercantil ponen su actividad alrededor de las casas baratas, y de otro los elementos mutualistas, discutió ardorosa, en algunos momentos enconadamente, pero noblemente inspirada, y la Presidencia de la Sección se daba cuenta de que esto obedecía a la razón fundamental de que era una de las manifestaciones de nuestra vida nacional, de que en torno a un problema que a veces pudo parecer minúsculo, como el de casas baratas, estaba la Sección discutiendo lo que es el ansia de todos los españoles: una reforma en la tramitación, un mejoramiento en las condiciones burocráticas de nuestra Administración, una acción más directa del Poder público; para que, teniendo en cuenta la alta significación de la palabra «política», no la convierta en lucha de partidos, sino en defensa de los intereses públicos. (*¡Muy bien! Aplausos.*)

El Sr. **Caamaño**: Por no haber podido concurrir el Presidente de la Sección a que corresponde el tema 4.<sup>o</sup>, va a resumir, en dos palabras, el más modesto de los ponentes, la labor que realizó la Sección a la cual el mismo tema estaba encomendado.

Claramente vió la Sección que era interesantísimo el papel que había de jugar el capital en la Conferencia. Es indudable que hubo unanimidad por parte de todos en apreciar que era necesaria la intervención del capital privado para que pudieran atenuarse las consecuencias de problema tan difícil como el que es objeto de esta Conferencia.

La Sección estimó que una de las maneras de poder acudir a este problema era la creación de un signo de crédito con la firma del Estado español, que hoy es la primera, y por virtud del cual pudiera el capital privado concurrir a problema tan interesante. ¿Y qué hizo? Pues fijarse en la organización del Banco de Crédito Industrial, creado por la Ley de 2 de marzo de 1917, que es una institución asociada al Estado por medio del capital privado, e ideó algo similar para la construcción. Así podrá crearse un bono que sea signo del crédito territorial. Se dan facilidades para la creación de Bancos municipales; para que puedan crearse otros en las Cámaras de la Propiedad o por medio de la federación de ellas; para que todas las Sociedades inmobiliarias que existen en España puedan contribuir a proporcionar dinero para la edificación, y, por último se ha pensado en acudir al pequeño ahorro por medio de las Cajas, pero sin imponerles obligación alguna, porque el capital que ellas manejan ha de ser reintegrable a corto plazo.

Esto es lo que la Sección a que pertenezco hizo; ahora sólo falta, para que la obra pueda tener eficacia, una cosa fundamental, y es el hombre que la realice. Así como Rothschild no realizaba ningún negocio que le propusieran si a la vez no le proporcionaban el hombre capaz de realizarlo, porque entendía que el hombre era esencial, yo digo a la Asamblea que me parece que el hombre para realizar nuestros propósitos le hemos encontrado en el actual Ministro de Trabajo, Sr. Chapaprieta. *(Aplausos.)*

El Sr. **Salaberry**: Habiéndome cabido la honra de presidir la Sección 3.<sup>a</sup> de esta Asamblea, debo molestar vuestra atención, y aunque no tengo título ninguno para ocupar este puesto, sólo lo acepto como consideración a mi trabajo de toda la vida, a los cuarenta y cinco años que llevo dedicándome a los problemas de la construcción y de la urbanización.

Como Presidente de la Sección 3.<sup>a</sup>, puedo deciros que ha sido en la que menos controversias y dificultades se han presentado. Constituida el día 28 del mes último, el 29 celebró dos sesiones,

en las cuales, sin dificultad alguna, fueron aprobadas las dos ponencias referentes a los temas 5.º y 6.º

De la misma manera, estas conclusiones, en el Pleno, se han desarrollado y aprobado en contados minutos, sin que nadie levante la voz en son de protesta, ni añada siquiera una tilde a todas las conclusiones aprobadas. ¿Qué significa esto? ¿Que el tema no tenía importancia? ¿Que no merecía prestarle atención en la Conferencia? Nada de eso. Todos tenemos el convencimiento de que los temas de transportes, los temas de comunicación urbana son dos temas interesantísimos y que han de influir mucho en el fin que perseguimos. Esto demuestra una cosa, y es que las dos ponencias venían redactadas con tal minuciosidad, con tal acierto, que la Sección 1.ª, y el Pleno después, han tenido que hacer tan sólo ligerísimas modificaciones, que no han alterado en absoluto las conclusiones que estaban aceptadas.

Por lo tanto, poco puedo decir respecto a ellas, puesto que ya las conocéis. En el tema 5.º se trata del abaratamiento de las tarifas ferroviarias y de los fletes marítimo-fluviales; de procurar disponer del mayor número de unidades para intensificar el tráfico, llegando a la fijación de plazo para la entrega de mercancías.

Se ha pedido también que las carreteras y puentes sean reforzados para adaptarlos a la importancia e intensidad del tráfico.

Y, por último, se ha pedido, por lo que se refiere al tema 6.º, de gran trascendencia, que las Cortes promulguen un proyecto de Ley de Ferrocarriles, de interés local, que regule las concesiones relativas a ferrocarriles urbanos y tranvías, dando a los Ayuntamientos las facultades que hoy tiene el Estado en materia ferroviaria. Estimo que, por tratarse de poblaciones, es realmente a los Ayuntamientos a los que corresponde entender en ello.

Ya que el único título que me autoriza a hablaros es la edad, me voy a permitir manifestar a la Asamblea, aunque también se diga en las conclusiones aprobadas, que tenemos el máximo de las aplicaciones que todos perseguimos; pero ¿estará con ellas resuelto el problema objeto de esta Conferencia? Creo que no, y, como lo creo en conciencia, por eso digo: es necesario que nos unamos todos, que todos procuremos la desaparición de las causas que han influido mucho en lo que lamentamos.

En las reformas que se pretende, en las conclusiones hechas y en las que se harán después, se ha visto que lo que se quiere es beneficiar a aquellas entidades que se dediquen a la construcción de casas. Puedo decir a la Asamblea que no basta esto; que hay, en el proyecto mal llamado de la Gran Vía, solares privilegiados que disfrutan de esos beneficios y, por hallarse enclavados en la zona más céntrica de Madrid, producen mayor rendimiento, y, sin embargo, en esa misma zona existen solares sin edificar y hay construcciones cuyas obras se encuentran interrumpidas. ¿Por qué? Pues porque esto significa que no son suficientes estos privilegios que pedimos. Hay algo que influye también en la construcción para que ésta no se realice. Ese algo no es de ahora; está en el ánimo de todos. Creo, repito, que ahora debemos unirnos todos los factores que integramos el ramo de la construcción en un abrazo fraternal, y, poniendo la mano sobre nuestro pecho, con un examen de conciencia, hagamos lo posible por conseguir que la construcción sea barata. De este modo habremos dado un paso gigantesco hacia el fin que perseguimos en beneficio de la prosperidad de España, que es la suprema aspiración nacional. (*Muy bien, muy bien!*)

El Sr. **Conde de Altea**: Sería extraordinariamente difícil someter a la consideración de la Conferencia una enumeración, siquiera a título esquemático, de los interesantes problemas de las cuestiones de fondo que integran los dos temas que han sido materia de la actuación de la Sección 4.<sup>a</sup>

Tengo la obligación de declarar aquí que cuando, por bondades siempre agradecidas, me fué concedida la presidencia de esta Sección, los recelos que algunos tenían acerca de la eficacia y aun del mismo carácter del sentido de las deliberaciones que nosotros habíamos de tener no las compartía yo. La Ponencia y las conclusiones de ella parten de un sentido de realidad, de una percepción cuidadosa y exacta de las circunstancias de momento, en términos tales, que se prescindió de los problemas, de las cuestiones, de las doctrinas y tendencias que pudieran significar una división irreductible en el seno de la Sección para estimar los puntos de vista determinantes de soluciones prácticas y eficaces. Y eso es lo que perseguía el Gobierno: porque si alguna significación tenía, en este caso concreto, la iniciación del acuerdo de esta Conferencia, era un llamamiento a los estímulos, a las conciencias, al sentido de rectitud de todos los elementos que intervienen en la edificación, para que pudiese afrontarse

un problema que afectaba de manera fundamental a la esencia económica de la Nación. Y se logró este propósito. Parecían vidriosas muchas cuestiones; parecían irreductibles muchas actitudes; parecía que se agitaban en el ambiente cuestiones y soluciones en las que no cabía transacción. Y, sin que yo me permitiera otra indicación que la de una simple lectura, comenzaban nuestras deliberaciones con una primera conclusión, que decía lo siguiente: «Por mucho tiempo vivirán aún distanciadas cuantas actividades colaboran en la edificación, porque son contradictorios sus mutuos intereses actuales, inconciliables sus aspiraciones del día, irreductibles sus organizaciones a una nueva modalidad diferente, sin que se mermen o desaparezcan las principales características de cada actividad actual.» Esto parecía significar una preocupación, un recelo; pero la discordia, luego, sirvió para la concordia.

Tengo la satisfacción de decir ahora, ante el Gobierno y ante la Conferencia, que casi todos los acuerdos adoptados, casi todas las conclusiones que han sido sometidas al Pleno tuvieron una votación de unanimidad, no fría, no formularia, sino cordial, calurosa, significando entonces las deliberaciones de la Sección 4.<sup>a</sup> algo así como un movimiento de examen de conciencia, como un estímulo para el cumplimiento del deber, dejando apartado las cuestiones que dividen, con la mirada puesta en dos ideales fundamentales: el supremo interés nacional y los estímulos de justicia en las relaciones que deben mediar entre todos los elementos de producción.

Esa ha sido la actuación de la Sección 4.<sup>a</sup>

Si desde el punto de vista lógico quisiéramos examinar las conclusiones, habría que sacar una consecuencia muy interesante; es verdad que, como no podía menos de suceder, se reclama la intervención, la resolución del Estado, respecto de muchas cuestiones. Por ejemplo: en la conclusión 2.<sup>a</sup>, para que el Estado legisle la manera cómo los Comités paritarios y otros organismos pueden contribuir a resolver el problema; en la conclusión 5.<sup>a</sup>, en la manera de estimular, mediante disposiciones egales, el sentido de la responsabilidad; en la conclusión 8.<sup>a</sup>, al estímulo a la intervención del Estado para que sea efectivo, con eficacia verdad, el impuesto de la plusvalía; en la conclusión 12, etc.

Pero, a pesar de estas conclusiones, a pesar de estos elementos, a pesar de estos aldabonazos a las puertas del Poder públi-

co, en el sentido y carácter de las conclusiones se hacen observaciones que afectan a las organizaciones obreras, a las patronales y a los técnicos; se habla de normas de conducta. Se ha dicho que constituye un error muy grande esperar todo de los Gobiernos. Las fórmulas jurídicas no tienen valor si no existen en la práctica los sentimientos efectivos de la sociedad entera. De nada sirve que se legisle si la sociedad no está en disposición para que lo dispuesto tenga eficacia. Aquí se ha suscitado un problema de conducta, y las conclusiones de la Sección 4.<sup>a</sup> se aprobaron por unanimidad en reuniones en las que estaban representados diversos y antagónicos elementos; hubo la unanimidad en la estimación de que debe llegarse, en ocasiones, a la supresión del intermediario inútil. Y yo saco de esto la consecuencia siguiente: podrá decirse formulariamente que hoy hemos terminado; pero, en lo que afecta a la conducta, empezamos hoy. Un ilustre representante de la clase obrera decía en la Sección que el hecho de que se iniciase la aspiración de coordinaciones, aun sin llegarse a soluciones concretas, efectivas, tenía un alcance y una significación considerables, porque apuntaban soluciones posibles.

Y no sólo se ha logrado esta unanimidad, sino que la deliberación ha sido cordial y efusiva. Y yo digo, con la vista puesta en los altos intereses nacionales; para los partidistas, con la vista puesta en el espíritu de clase, pero siempre en relación con los demás elementos: la conducta ha de ser importantísima para resolver, y la conducta ha de consistir en que todos los factores de la construcción rindan tributo a las conclusiones aquí establecidas, con lo cual el problema de la coordinación, referido exclusivamente a la construcción, podrá estimarse como referido a todas las manifestaciones del trabajo dentro de la vida nacional.

Y si el Gobierno, por una parte, recoge nuestras aspiraciones buscando la fórmula, y si la conducta de todos responde a esa fórmula, habremos conseguido, sin abandonar posiciones en el orden doctrinal o en el orden práctico, encontrar la forma de resolver el problema.

Este es el punto de vista, el carácter y el sentido de las deliberaciones de la Sección 4.<sup>a</sup>, y por eso, sin referirnos a las *Guildas*, que han merecido discusión muy eficaz, pero, sin duda, más bien debida al deseo de conocer la organización que tienen en otros países, además de los puntos determinantes de soluciones

en este asunto, la Sección trajo a la Asamblea, y ésta aprobó por unanimidad, la propuesta de la celebración periódica de sucesivas Asambleas, para el estudio de la eficacia de las soluciones adoptadas y para procurar establecer sucesivos mejoramientos.

Ante el ilustre representante del Gobierno de S. M., yo me permito subrayar esta intención, que tuvo asentimiento unánime, porque el hallarse unos elementos frente a otros, desaparecidas las agudezas y estridencias, ha de contribuir a que estos propósitos que aquí presentamos tengan cumplida eficacia. Por eso, señores, termino repitiendo lo que dije hace poco: hoy no hemos terminado; al contrario, empezamos hoy. Y si seguimos trabajando con arreglo a las normas establecidas por la Sección en cuanto a la coordinación de los elementos de la producción, tendremos todos la conciencia de cumplir con nuestro deber y servir los intereses fundamentales de la Patria. (*Muy bien! Aplausos.*)

**El Sr. Sáinz de los Terreros:** Accediendo a requerimientos de la Comisión organizadora, que, seguramente, por mi doble carácter técnico y municipal me nombró para que hablase, representando al Ayuntamiento de Madrid, os dirijo la palabra.

Han de ser las primeras para pedirnos que disculpéis la no asistencia del Sr. Ruiz Jiménez, que por ineludibles ocupaciones no ha podido venir, pues precisamente a estas horas, reunida la Comisión de Hacienda del Ayuntamiento, se está ocupando de la emisión del empréstito que el 4 del mes próximo llevará a efecto el Ayuntamiento de Madrid, habiendo de dedicar 8 millones de lo que se obtenga con este empréstito a la construcción de casas baratas y cerca de 15 para la construcción de diversas dependencias municipales y la realización de muchas obras de urbanización.

Es decir, que el Ayuntamiento de Madrid viene preocupándose de este asunto, y, adelantándose, tal vez, a las conclusiones de la misma Asamblea, está realizando mucho de lo que vosotros habéis aprobado, y os prometo que yo, el más humilde de los Concejales del Ayuntamiento de Madrid, hará oír su voz en la Corporación para que se cumpla todo lo que respecto a organismos locales habéis solicitado.

Como equidistante de las clases capitalistas y obreras, por mi profesión técnica, no puedo menos de felicitar me y felicitaros por las corrientes de armonía que han reinado en todas las de-

liberaciones de esta Asamblea. Creo que la labor de ella siempre será útil; basta pensar en algunos de los asuntos que aquí se han resuelto, como la creación del bono de la Edificación, tan elocuentemente expuesta por el Sr. Caamaño; la Ley sobre extensión de las ciudades, de que habló el Sr. Gascón y Marín; lo que respecta a coordinación, indicado por el Sr. Conde de Altea, y lo que el Sr. Salaberry, mi digno maestro, ha dicho respecto de las comunicaciones urbanas. Y como yo hablo en nombre de los Delegados de Madrid, en este momento me dirijo a los de provincias para daros las gracias en nombre de todos los de aquí y dirigiros un saludo de despedida que no quiere decir olvido, porque recordaremos siempre esta Conferencia para que, dirigiéndonos al Instituto de Reformas Sociales y al Ministerio de Trabajo, procuremos que todas nuestras aspiraciones sean convertidas en realidades. *(Aplausos.)*

El Sr. **Carreras**: Señores asambleístas: he de recoger las cariñosas palabras que acaba de pronunciar el digno representante del Ayuntamiento de Madrid para contestar en nombre de todos los que de otros puntos de España han venido a cooperar a esta labor social. A requerimiento vuestro han acudido aquí representantes de Burgos, Sevilla, Toledo, Salamanca, Zaragoza, Palma, Logroño, Bilbao, Cataluña y de otras regiones de España, que quizás en este momento se me pueden olvidar.

Hemos venido con el mayor afán de ser útiles a una obra que cristaliza un estado actual español, y he de hacer constar que en estos momentos tiene gran significación lo numerosas que han sido las representaciones catalanas.

Con gusto hemos realizado la labor práctica que ya habéis escuchado de labios de los Presidentes de las Secciones; hemos cambiado impresiones antes de este acto, y, recogiendo ahora lo que entre nosotros se ha dicho, al dar el saludo de despedida a la ciudad que nos ha albergado tan hospitalariamente y que tan bien ha sabido plantear este problema con sus representantes, he de recoger una aspiración unánime que dirijo al Gobierno, y de manera especial al Sr. Ministro que nos preside. Esperamos mucho, no de las Leyes (que de ellas siempre hay que esperar), sino de la buena voluntad y de la ejecución de las mismas. En España no es por falta de Leyes por lo que no se han hecho cosas: es por falta de aplicación práctica de un sentido de perfecta coordinación entre la realidad y el contenido de las Leyes nacionales.

Y termino saludando efusivamente a todos, y en especial al digno representante del Ayuntamiento de Madrid, expresando que siempre las provincias españolas están dispuestas a colaborar en la forma como lo han hecho ahora. ¡Ojalá que, cuando se trate del magno problema de la administración municipal (que tanta falta hace en España), pueda realizarse de modo al que se ha hecho hoy! Es decir, que no sean sólo los políticos quienes intervengan en él, sino también todos los elementos sociales de la Nación. (*Aplausos.*)

El Sr. **Rodríguez de Viguri**: Sr. Ministro, señores: la Comisión organizadora llega a este momento hondamente satisfecha del esfuerzo realizado y agradecida a esa efusiva cordialidad y a la inteligente colaboración con que los Delegados, tanto de Madrid como de Provincias, han venido a contribuir a la labor, ilustrando y mejorando los temas que se ponían a debate, olvidando aquellos momentos en que (por algo el problema era vivo y real) una ráfaga de pasión pasaba por la Asamblea para unirse todos en soluciones de concordia, transigiendo, sin abdicar nadie sus posiciones y sin abandonar sus ideologías en defensa de los legítimos intereses que les estaban encomendados.

Las elocuentes palabras aquí pronunciadas por los Presidentes de Sección, para los cuales tiene la Comisión organizadora una especial gratitud, que hace extensivas a las Mesas y a los ponentes (que, gracias a la labor con que han ido desbrozando el camino, hemos podido llegar en el Pleno a soluciones de cordialidad y, en tan escaso tiempo, votar íntegramente todos los temas del Cuestionario), me evitan hablar de los temas que aquí se han discutido y de las conclusiones que se elevan al Gobierno; pero creo que faltaría a mi deber si no os hiciera notar algo que ha constituido la nota característica de esta deliberación y que debe recogerse con gran simpatía y hasta con gran contentamiento. Temía el Sr. Ministro de Trabajo, conocedor de estas Asambleas y de otras de carácter oficial, que hubiera un peligro inmenso en estas deliberaciones: el de que, abandonando el terreno práctico y las medidas de eficacia directa, viniésemos aquí, o a consumir el tiempo en estériles torneos oratorios, o a envolver con vana retórica lo que eran las manifestaciones de las ideas de los conferenciantes. Y tengo que decir que en esta Asamblea (¡y ojalá que otras reciban de ello lección saludable!) jamás ha venido la retórica a envolver esas ideas y que ni una sola vez fué necesario cumplir el Reglamento en aquellas medidas previsoras

con que se había de cortar un poco la tendencia a hablar demasiado de todas nuestras Conferencias y Asambleas. Todos concretos, austeros, limitándose exclusivamente a lo que podía tener una consecuencia práctica y a mejorar la redacción de las propuestas, vinieron concurriendo a las sesiones plenarias. Al mismo tiempo, hay una nota todavía más consoladora, y es que los intereses contrapuestos han querido siempre prestarse a abdicar algo de las primitivas posiciones para que todo pudiera ser fórmula de concordia y de avenencia.

Recordaría que el debate más empeñado fué cuando se discutía cómo podrían ser tasados los valores de los solares cuando hayan de ser expropiados.

Venia en la ponencia una fórmula que se creía podía perjudicar legítimos intereses de propietarios. Se hablaba de acudir al amillaramiento, porque se estimaba que un principio estricto de justicia obligaba a que la base para el pago del impuesto fuera también la que determinara el valor en casos de expropiación. Sin embargo, tan pronto como la Asamblea se hizo cargo de la forma en que está hecho el amillaramiento, de los defectos que podía tener y de los agravios que ello podría inferir a los actuales propietarios, acudió en seguida a modificar la fórmula para encontrar una solución más justa. Así se llegó a la fórmula de los registros fiscales, en la cual se respetaba el primer principio sostenido por las Secciones.

Había en todos el ansia de defender intereses, había también deseo de mantener posiciones ideológicas; pero, sin embargo, se imponía la necesidad de desarrollar una labor práctica, una labor de momento y, por encima de ella, una especie, no sé si, por parte de algunos, de inquietud, pero por parte de otros, de esperanza, de que todos los regímenes pueden cambiar y de que todas las organizaciones sociales, en una hora que ignoramos del porvenir, pueden sufrir honda transformación; y así, las conclusiones de esa ponencia 7.ª, a la cual se refería el Sr. Conde de Altea, no se atreven a decir qué es lo que nos preparan los tiempos futuros, pero afirman lo que puede ser labor de momento para hoy, y abren el cauce por donde pueden derivarse las actividades y por donde, en grandes transformaciones, por grandes que fueran las sociales, puede llegarse a la armonía de todos los intereses que pueden intervenir en la edificación. (*¡Muy bien, muy bien!*)

... No podremos olvidar la atención con que el Ayuntamiento ha venido a tomar parte en las deliberaciones de esta Asamblea

y cuánto ha contribuido a su éxito; no solamente con su intervención en los debates, sino proporcionándonos los gratos momentos que acaba de producirnos la Banda municipal. Es muy de apreciar la labor de la Prensa española, que, sensible siempre a todas las manifestaciones de la opinión pública, ha querido seguir, no sólo desde Madrid, sino desde Provincias, todas nuestras deliberaciones, y ha querido recoger y propagar por todo el resto de España las opiniones vertidas en esta Conferencia, y con esto terminaría si no fuera porque creo que es aspiración unánime de la Asamblea dirigir al Sr. Ministro un ruego ferviente, el cual estamos seguros que de antemano ha de encontrar acogida en espíritu tan dispuesto para resolver el Poder público, sin apremios de tiempo, pero con seguridades de eficacia práctica, todas nuestras aspiraciones. En él confía la Asamblea, confía en el Poder público, pero no ha olvidado los grandes intereses del Erario, y aquí, sin que tuvieran representación directa esos intereses, constantemente presidió a la Asamblea la preocupación de no gravar más las cargas angustiosas del Tesoro público y la afirmación de que, por mucho que esperara de éste, más debía esperar del propio esfuerzo.

El Sr. Salaberry lo decía: podemos esperar mucho del Poder público; con hombres como el Ministro del Trabajo mucho podrán hacer los Gobiernos; pero además es necesaria la colaboración y el esfuerzo de todos nosotros, porque no en balde todos los elementos interesados en la producción han dicho que era la aspiración unánime en estos momentos, por de pronto, producir y trabajar. A trabajar y a producir, tanto los técnicos que tienen la dirección como los elementos que han de contribuir con el esfuerzo de sus brazos o con el tesoro de sus capitales. Pensad que, sin abandonar ninguna de las aspiraciones legítimas o de las reivindicaciones sociales, esta Asamblea puede dar felices resultados en orden a los problemas de la vivienda y de la construcción, apareciendo en este Congreso la ciencia de la urbanística, que abandonó el gabinete en que hasta la fecha se encontraba para pasearse por la vía pública a recibir alientos, que pueden ser vivificadores.

Esa obra no es la del día de hoy; es, como dijo uno de nuestros más grandes oradores, hablando de otro asunto que en aquel momento preocupaba mucho a España, una obra para los hijos de nuestros hijos y para los nietos de nuestros nietos. *(¡Muy bien, muy bien! Grandes aplausos.)*

**El Sr. Conde de Lizarraga:** Muy breves palabras. Voy a dar las gracias al representante del Ayuntamiento por los elogios que ha dirigido al Instituto de Reformas Sociales.

No he podido seguir las deliberaciones; he recibido las conclusiones al entrar aquí, de modo que mis palabras no serán reflejo de lo que habéis tratado. Aprovechando la única cualidad que puedo exhibir, la de la más absoluta imparcialidad y el más absoluto desinterés en todo lo que se refiere a las cuestiones que muchas veces nos dividen, voy a dirigiros dos palabras, especialmente a los elementos que concurren de modo principal a la obra de la producción: al capital y al trabajo. Al capital, porque debe tener en cuenta que ha de procurar realizar sus inversiones en forma que beneficien lo más posible al interés público. ¿No es sensible que el capitalista coloque sus disponibilidades en valores improductivos mientras puede dedicarlos, entre otras cosas, a la obra de la producción, porque en ella está la riqueza y la satisfacción de las necesidades de todos? Hay una especie de deber moral en el capital a fijarse en los beneficios públicos para devolver lo que en cierto modo ha recibido de la sociedad en forma de cooperación general. No cabe duda que en los momentos actuales, el capital que se emplea en la edificación rinde el mayor beneficio para el bien público y que, por consiguiente, realiza una elevada obra moral.

En cuanto a los obreros, tengo la seguridad de que llevan al trabajo toda la buena voluntad, toda la rectitud, toda la lealtad que es natural en hombres honrados; pero en estos momentos de dificultad, en que el resultado depende de la eficacia del esfuerzo, me permito hacerles estas consideraciones respecto a la necesidad de que intensifiquen su esfuerzo, porque sin una base de cálculo en el coste y en la duración de las obras no hay posibilidad de resolver el problema, porque no puede llamarse al capital a lo desconocido. Es necesario que se den garantías de regularidad e intensidad en el esfuerzo.

En una palabra: capital y trabajo deben estar animados por algo sin lo cual en las relaciones humanas todo es infecundo y estéril. Este algo es el sentimiento del deber, es la conciencia profunda de una realidad innegable. La solidaridad de intereses, de cualquier modo que se llegue a ella, será siempre un hecho que la razón desapasionada afirmará constantemente. (*¡Muy bien! Aplausos.*)

**El Sr. Ministro de Trabajo (Chapaprieta):** No se da lectura

a las conclusiones de la Conferencia porque los Sres. Delegados tienen un ejemplar impreso de las mismas. La Asamblea ¿acuerda ratificarlas?

*(Se acuerda así por aclamación.)*

El Sr. **Ministro de Trabajo** (Chapaprieta): Señores: El Gobierno se encuentra plenamente satisfecho de haber convocado esta Asamblea, porque de tal modo ha respondido a su propósito y a su deseo, que pocas veces se dará una relación tan íntima entre la convocatoria y la contestación como se ha dado en esta Asamblea.

Era el propósito del Gobierno, y especialmente el del Ministro de Trabajo, que se honra hablandoo en este momento, que esta Conferencia tuviese un carácter cordial y que, prescindiendo de galas oratorias, se estudiasen los problemas de manera práctica, en forma que al Gobierno le sirviese de asesoramiento para sus determinaciones y para las propuestas que haya de hacer al Parlamento. De tal modo la Conferencia se ha plegado y amoldado a lo que fué deseo del Gobierno, que—lo confieso con entera lealtad—jamás, en mi actuación modesta de gobernante, me he sentido más satisfecho y más plenamente complacido que cuando he seguido, paso a paso, vuestras deliberaciones y he visto cómo respondían a mi propósito.

Vosotros habéis hecho ya lo que os incumbía; ahora le toca actuar al Gobierno. Y el Gobierno, por medio del Ministro de Trabajo, especialmente (porque muchas de vuestras bases afectan otros Ministerios), tiene el propósito de empezar hoy mismo a estudiar vuestras conclusiones (*¡Muy bien!*), y espera que—asesorado por la inteligentísima Secretaría de esta Asamblea—no habrán de pasar muchos días sin que en la *Gaceta* veáis vuestra labor y desde la tribuna del Parlamento se lea algún proyecto de Ley que, encaminado en vuestras orientaciones, sirva para atenuar el problema, ya que su resolución—bien lo sabéis vosotros—no puede ser obra de unos días ni de unos meses, sino tal vez de años. Pero os aseguro, y en ello empeño mi palabra, que sin perder un momento estudiaremos vuestras propuestas y, en la medida de lo factible, hasta allí donde se pueda llegar, teniendo presentes otros elementos (que no habéis de desconocer), como es el factor del tiempo, de la situación de nuestro Erario público, como son tantas y tantas cosas que apasionan a la opinión, y que tal vez nos impidan hacer cosas prácticas inmediatamente; pero sí os aseguro que la voluntad modesta de

un Ministro, si bien decidida y firme, es que vuestras deliberaciones no queden en una retórica más de la que os hablaba el primer día, y desde luego adscribo mi vida ministerial a que vuestras conclusiones, en la medida posible, sean pronto una realidad (*¡Muy bien!*)

No nos engañemos, porque no basta que el Gobierno ni un Ministro quieran afrontar este problema para poder resolverlo; si vosotros no ayudáis al Gobierno, toda nuestra labor será estéril. Aquí se ha dicho varias veces que la labor que hay que realizar en orden a la edificación, para resolver este problema en la actualidad, es una labor de cordialidad, y será menester que todos vosotros, poniendo vuestra buena voluntad, ayudéis al Gobierno, porque no bastaría que éste diese frías fórmulas legislativas si al ir a la realidad (como muy bien ha dicho el Sr. Carreras) no se encontrase junto a la voluntad del Gobierno la vuestra para convertirlo en realidad.

Por lo tanto, os digo que el disolvernos ahora no implica que no quede ya lazo alguno de unión entre vosotros y el Gobierno, porque si así fuera me iría totalmente descorazonado y en la seguridad de que cuanto habíamos hecho era completamente inútil. Es preciso que, espiritualmente, siga la relación entre todos y el Gobierno; es preciso que, aun cuando nos separemos en el día de hoy, vosotros tengáis en vuestra esfera el firme propósito de colaborar con el Gobierno en los planes, en los proyectos y en las Leyes que emanen del Parlamento, porque si abandonaseis al Gobierno, si no le ayudaseis con un ambiente de cordialidad de opinión, se encontraría tan aislado, tan fríamente separado de vosotros y de la opinión, que toda su labor resultaría estéril, y lo que es peor—tenedlo presente—, que si en este primer paso fracasamos, no hay que pensar en seguir haciendo nada en este gravísimo problema de la edificación.

Sólo me resta dar las gracias a todos, especialmente al Instituto de Reformas Sociales y a la Comisión del mismo, que han dirigido con tanto acierto y brillantez esta Conferencia; gracias, con más especialidad aún, a la Secretaría de esta Conferencia, que se ha multiplicado en actividad, celo e inteligencia; gracias a la Junta directiva, a la Asociación, que tan galantemente nos ha acogido, dándonos hospitalidad para celebrar la Asamblea, respondiendo así a la invitación que el Gobierno le hiciera, y gracias, sobre todo, a vosotros, por haber acudido al llamamiento del Gobierno.

No será está la última vez que nos reunamos. El Gobierno tiene el propósito, revelado ya en la convocatoria, de que esta Conferencia sea un preliminar para futuros Congresos, y quedamos todos emplazados. No basta que se emplace al Gobierno, como se hizo aquí, para el próximo Congreso: yo también os emplazo a vosotros. Cuando llegue esa próxima reunión, tengo la esperanza, señores, de que, ante la labor por nosotros realizada y la buena voluntad puesta al servicio de las conclusiones que habéis votado, nos haréis la justicia de que por nuestra parte hicimos también todo lo posible por atender vuestras orientaciones y, lo que está por encima de todo, los altos, supremos intereses del país. (*Muy bien! Aplausos.*)



# TRABAJO DE LAS SECCIONES



## PRIMERA SECCIÓN

---

### CONSTITUCIÓN DE LA SECCIÓN

---

Presidente:

D. José Gascón y Marín.

Vicepresidentes:

D. Jaime Llorca Lloret.

D. Teodoro Anasagasti.

Secretarios escrutadores:

D. Enrique Galán.

D. Bernardino Cuervo.

Ponentes:

Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

D. Salvador Crespo.

D. Juan García Cascales.

Secretario de la Sección:

D. Carlos Bonet.

Sres. Conferenciantes inscritos:

D. Juan García Revenga.

D. Enrique Cardona.

D. Fidel Pérez Minguez.

D. Pablo Aranda.

D. Gonzalo Iglesias.

D. Guillermo González.

- D. León de las Casas.
- D. José Posse.
- D. Manuel Antolín.
- D. Severino A. Peña.
- D. Joaquín Díaz de la Fora.
- D. Francisco Sanz.
- D. Enrique Galán.
- D. Tomás Bilbao.
- D. Faustino Piedrafita.
- D. Francisco Canero y Gandi.
- D. Lucio Martínez Gil.
- D. Santiago Pérez Infante.
- D. Feliciano Hernández.
- D. Manuel de Aleral.
- D. Fernando Blanco.
- D. Enrique Rodríguez.
- D. Francisco Solana.
- D. Luis Montero González.
- D. Domingo García Pujol.
- D. Augusto Martínez.
- D. Jaime Llorca Lloret.
- D. Adolfo Garachana.
- D. Remigio Deguren.
- D. Teodoro Anasagasti.
- D. Luis Sáinz de los Terreros.
- D. Manuel Cejuela.
- D. Pedro Santolaya.
- D. Severino Sánchez.
- Sr. Marqués de la Fuensanta de Palma.
- D. José Jardón.
- D. José María Méndez Vigo.
- D. Manuel Ruiz Senén.
- D. Mariano García Cortés.
- D. Luis Ferrero Lluísá.
- D. Gregorio Prado Urquijo.
- D. Pedro Rufia.
- D. Juan García Cascales.
- D. José Chías.
- D. Federico Gómez Alexio.
- D. Juan Manuel Hoyo.
- D. A. Maestre.

- D. José Murga.
- D. Manuel Villaate.
- D. Angel López Jabex.
- D. Faustino Nicoli.
- D. Jesús Martínez.
- D. Manuel Villalba.
- D. Juan José Pou de Barros.
- D. Rafael Buffil Fors.
- D. Fernando Madraño.
- D. Pablo Sánchez.
- D. Leonardo Cuervo.
- D. Santiago Fuentes.
- D. José María Martín Pastor.
- D. Dámaso C. Torán.
- D. Antonio Ricord Sardy.
- D. Joaquín Lacall.
- D. José Luis Escario.
- D. Carlos González Rothwos.
- D. Emilio Vellando.
- D. Pedro de Elguívar.
- D. José de Anitua.
- D. Francisco Antón Alberca.
- D. Fermín Ayene.
- D. José Álvarez Arranz.
- D. Carlos García Martínez.
- D. Benito Guitart.
- D. Ramón Cortázar.
- D. José Carnicero.
- D. Enrique Godó.
- D. José del Pulgar.
- D. Luis Ferrero y Tomás.
- D. César Cort.
- D. Luis García Romo.
- D. Ángel Martín de Arcos.
- D. Mazuel Saborido.
- D. Enrique Díaz y Francos de Llanos.
- D. Diego Basterra.
- D. Fidel Mantilla.
- D. Joaquín Tenas.
- D. Rafael Pons.
- D. Pablo Aranda y Sánchez.

D. Gustavo Fernández Balbuena.  
D. Roberto Fernández Balbuena.  
D. Bernardo Giner de los Ríos.  
D. Ricardo de Bastida.

## TEMA PRIMERO

Acción del Estado (exención de tributos, construcción de edificios, expropiación de terrenos, Asociaciones y Cooperativas de funcionarios, empleo de capitales, etc.).

### **Informe respecto al extracto de las proposiciones presentadas.**

#### *Ayuntamiento de Mataró.*

Está recogida la proposición en la conclusión 7.<sup>a</sup> de la Ponencia, pero con más precisión todavía, porque en ella se defiende la construcción de edificios para servicios públicos, siempre que esto no produzca concurrencia en la construcción de casas para viviendas.

#### *Federación Patronal Madrileña.*

Está recogida la petición de exención de tributos; ahora que no se especifica que las construcciones de fincas exentas deben realizarse en plazo de tres o seis meses, como pide la Federación. Nosotros dejamos un margen más amplio, y, además, puede darse el caso de una Sociedad a la cual se le conceda exención y no pueda poner todos los terrenos que compre en edificación inmediata hasta que inicie el proyecto y las obras.

La petición relativa a la expropiación de dos fajas de terreno de 500 metros a derecha e izquierda de las carreteras no es aceptable. Si los terrenos fueran improductivos, podría aceptarse en principio; pero respecto a terrenos improductivos, ya hemos reconocido el principio de la expropiación, previa la declaración de utilidad pública.

Respecto a la concesión de ayuda a las Cooperativas, hemos reconocido la necesidad de hacer concesiones, y ellas van for-

muladas en la Ponencia por facilidades de crédito y exenciones tributarias. Téngase presente que la exención tributaria por urbana, si se hace por tres años, etc., viene a representar una subvención de un 25 por 1.000, ó más, del valor de la finca.

Está recogida también la petición referente a la expropiación forzosa de terrenos, pero siempre con la salvedad de que sean improductivos, como reconoce la Ley de Casas baratas, pues a título de urbanización no se pueden desplazar fábricas y otras explotaciones.

Esta Federación hace una petición que merece toda nuestra atención, y es la referente a la creación de un Banco. En principio, la Ponencia la estima, pero creemos que, existiendo el Banco Hipotecario, todo intento de creación de un Banco nacional para la edificación será estéril, porque supondría la concurrencia de una nueva entidad, con los consiguientes perjuicios para el Hipotecario, el cual tiene concedido privilegio por una Ley. Naturalmente, podría aplicarse el procedimiento que hoy se usa con el Banco de Fomento de la Producción Nacional, es decir, que el Estado diese el dinero para los préstamos que realizase. De ello se habla en la Ponencia, pero por las consideraciones que se acaban de hacer se ha renunciado a la creación del Banco nacional. Sin embargo, estúdiase esto en el sentido de considerar si las fuerzas políticas que juegan en nuestra economía estarían dispuestas a crear, junto al Banco Hipotecario, con su privilegio, otro Banco nacional.

Está recogida también en la Memoria la petición respecto a los derechos arancelarios; pero la Ponencia se limita a pedir una revisión, mientras que la Federación pide la supresión. Téngase presente la gran fuerza que tiene en España la industria metalúrgica, los fuertes derechos arancelarios de que hoy disfruta, y se comprenderá que aquello no es posible. Cuando más, a lo que puede irse es a una revisión para modificar o rebajar los derechos arancelarios. En la Memoria se hace indicación de las razones que movieron al Sr. Cambó para alzar de modo tan extraordinario el Arancel.

No compete a la Ponencia entrar en las demás peticiones de esta Federación.

#### *Ayuntamiento de Gijón.*

No compete a la Ponencia tratar esta petición.

*Compañía Madrileña de Urbanización.*

La petición que hace no puede aceptarse con el carácter de exclusividad que envuelve. La Ponencia ya recoge la necesidad de la declaración de utilidad pública de terrenos improductivos que puedan ser útiles para la edificación y que podrían ser objeto de expropiación forzosa, según normas generales que se dicten.

*Cámara Oficial de la Propiedad de Castellón.*

Solicita la derogación del decreto que tasó los alquileres, como estímulo para la construcción. Dada la carencia de viviendas, no puede aconsejarse esta solución, pues por evitar un mal se producirían otros tan graves. Además, las edificaciones nuevas, que son las que nos interesan, no tienen tasa. Sólo por espíritu capitalista se comprende esta proposición.

*Federación Catalana-Balear de Cooperativas de Casas Baratas, Barcelona.*

En la exención de urbana va envuelta la exención que solicita, así como también está recogida la expropiación que indica, pero en este sentido: los solares deben gravarse por el Municipio. Reconocemos la expropiación solamente para los terrenos improductivos y no para los solares, encomendando al arbitrio del Municipio sobre solares la acción de estimular la edificación.

*Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Palma de Mallorca.*

Se desecha la petición de abolición del decreto de tasa de alquileres, por las razones apuntadas antes. Nos oponemos a que las edificaciones construídas con privilegio tengan un límite, en cuanto a su rendimiento, de un 6 por 100, pues quita todo estímulo a la edificación. Es ilusoria la tasa del 6 por 100, por la imposibilidad administrativa de la fiscalización y porque, por medio de valoraciones ficticias, el 6 por 100 puede convertirse en un 12 por 100. Recuérdese cómo las valoraciones de mercancías hacen, en gran parte, ilusoria la limitación impuesta a la protección arancelaria.

*Cámara de la Propiedad Urbana de Granada.*

En términos más genéricos que la Memoria formula sus peticiones, cuando se trata de peticiones coincidentes. Nos oponemos a la garantía de intereses a las Empresas constructoras. No solamente en este terreno, sino aun tratándose de obras de interés público tan extraordinarias como los ferrocarriles, vemos que cuando se ha establecido este régimen, no ha dado resultado. Además, el 6 ó 7 por 100 que habría de señalarse en este caso sería a fondo perdido, y la situación del Tesoro no permite estos gastos.

*Martin Bosch, de Madrid.*

Respecto a lo que afecta al tema, la Ponencia no es tan radical: pide que se obligue a todo propietario de solares a construir en determinado tiempo, y nosotros solicitamos, más modestamente y, por tanto, con más eficacia, que el arbitrio municipal sea el que obligue, según las circunstancias de cada localidad, a edificar, por los gravámenes que represente el arbitrio sobre solares.

Respecto al Banco Nacional de Edificación, nos remitimos a lo dicho con relación a las peticiones de la Federación patronal madrileña.

Una observación debemos hacer nada más, y es que hay que oponerse siempre a la fijación del tipo de interés de antemano, pues el tipo del interés está en relación con la situación del mercado monetario, y esta situación es la que determina, en todo momento, el tipo, que debe ser fijado, para que sea justo, independientemente de su magnitud.

*Sociedad Edificios Barcelona.*

La primera petición queda aceptada, siempre que no venga la expropiación a herir intereses representados por otras explotaciones. Los préstamos del Banco Hipotecario que se solicitan, hasta el 80 por 100 del valor del inmueble, nos parecen exagerados, y por eso pedimos la cifra para garantía de los tenedores de cédulas hipotecarias hasta el 65 por 100, tipo al cual llegan normalmente los Bancos de otros países. La Memoria hace al

Estado acreedor hipotecario del 50 al 65 por 100, admitiendo créditos preferentes por el 50 por 100.

*El Trabajo, de Madrid.*

Los puntos 1.º, 3.º y 6.º, están recogidos en la Ponencia. El 8.º, en el gravamen sobre solares, y los 9.º a 12, se aceptan.

SECCIÓN PRIMERA

**Enmiendas presentadas y que, aceptadas por la Mesa, son sometidas a la discusión de la Sección.**

TEMA PRIMERO

**Enmienda del Ingeniero D. Eduardo Gallego.**

A fin de facilitar la rápida ejecución de pequeñas obras a cargo del Estado, se aclararía, por medio de un Real decreto de Hacienda, la vigente Ley de Contabilidad y Hacienda pública, en el sentido de poderse efectuar, mientras duren las condiciones económicas actuales de la construcción, por gestión directa todas las obras del Estado de ampliación, reforma o nueva planta cuyo presupuesto no exceda de 100.000 pesetas.

**Enmienda de los Arquitectos D. Pablo Aranda, D. Francisco García Cascales y veintinueve más.**

Los Arquitectos que suscriben tienen el honor de presentar la siguiente enmienda a las conclusiones del tema 1.º Mejor podría llamarse adición, puesto que no se trata de impugnar las conclusiones, sino de completarlas:

Primera. Se solicitará de las Cortes, previo el estudio del proyecto correspondiente, redactado por el organismo en quien el Estado delegue, la aprobación de una Ley general de Urbanización aplicable a los Ayuntamientos de las grandes poblaciones, en la que se fijen los principios de ordenación, extensión futura y desarrollo económico conveniente de las ciudades.

Segunda. Comprenderá dicha Ley los preceptos necesarios para expropiar con la base de apreciación de valores, según la

clase de producción a que se destinen las fincas en el momento de ser expropiadas, fijando también el procedimiento más rápido de ocupación de terrenos para los fines de la edificación ordenada en la composición de ciudades.

Tercera. Que en el plazo más breve posible, después de sancionados los acuerdos de esta Conferencia, se obligue a los Ayuntamientos de grandes poblaciones a fijar en un plan general de extensión de sus ciudades los emplazamientos de las agrupaciones de edificación de urgente necesidad, teniendo en cuenta principalmente las vías de comunicación transformables y de necesidad futura, los parques generales y los espacios libres que puedan preverse como necesarios.

**Enmiendas del Sr. Carreras, Delegado de la Cámara  
de la Propiedad.**

*Conclusión 4.<sup>a</sup>*—Al final, añadir, en lugar de las palabras *como se ha expresado*, las cuales aluden a lo que indicaba la Ponencia en su Memoria, y como no se tiene ésta a la vista, se desconoce ahora el alcance de dicha frase; añadir, por tanto, las que siguen, en sustitución de aquéllas, y que, transcritas de la propia Memoria, son como siguen: *por causa de utilidad pública, en virtud de proyectos aprobados que tuviesen por fin la construcción de grandes grupos de viviendas.*

*Conclusión 6.<sup>a</sup>* Añadir al final, después de la palabra *construcción*, las siguientes: *con el objeto de abaratarlos tanto como sea posible.*

**Enmiendas del Sr. Sáinz de los Terreros, Delegado  
del Ayuntamiento de Madrid.**

*Conclusión 2.<sup>a</sup>*—«El Estado consignará en sus Presupuestos una cantidad anual para otorgar préstamos que faciliten la construcción de casas económicas, con garantía hipotecaria sobre la nueva edificación.

El tipo de interés de tales préstamos no podrá exceder del 4 por 100, y el plazo de amortización será de cincuenta años, a interés compuesto.

Estos préstamos no podrán ser superiores al 60 por 100 del valor de la construcción, más el 50 por 100 del valor del solar, no pudiendo estimarse éste, para los efectos del citado presta-

mo, en mayor cantidad del 25 por 100 de lo que represente la totalidad del inmueble.»

*Conclusión 3.ª* — «Exención tributaria durante veinte años a las fincas cuyas viviendas no excedan de 1.500 pesetas anuales de alquiler y tengan una superficie mínima habitable por vivienda de 50 metros cuadrados.

Exención durante quince años a las que no excedan de 2.000 pesetas y tengan 75 metros cuadrados de superficie.

Exención durante diez años a las que no excedan de 3.000 pesetas y tengan 100 metros cuadrados de superficie.

Estas cifras serán aplicables a las poblaciones de más de 100.000 habitantes (Madrid, Barcelona, Málaga, Sevilla, Valencia, Zaragoza, Murcia y Cartagena), fijándose otras en consonancia con las anteriores para aquellas poblaciones cuyo número de habitantes sea menor del indicado.

Estas exenciones se aplicarán a las fincas cuya edificación comience dentro de los cinco años siguientes a la promulgación de la Ley en que se otorgue este beneficio y se terminen dentro de los dos siguientes a la fecha en que se otorgue la licencia de construcción, salvo casos de fuerza mayor, debidamente comprobados.»

*Conclusión 7.ª* — Deberá suprimirse el párrafo que dice: «y en caso de que no se produjera la concurrencia en la construcción de edificios para viviendas».

#### Enmiendas del Sr. Anitua, Delegado de la Cooperativa Centro Industrial de Vizcaya, y otros.

*Conclusión 1.ª* — No se creará la cédula que se menciona ni ninguna otra, y se deroga el Real decreto de 21 de junio de 1920.

*Conclusión 2.ª* — Que el Estado otorgue préstamos, nunca con un interés superior al 3 por 100, por la cantidad total que pueda resultar de las asignaciones y dietas a ex Ministros, Diputados a Cortes y a todas aquellas personas que ostenten cargos en representación popular.

Esta cantidad, preferentemente, será destinada, sin interés de ningún género, a las construcciones que en los centros fabriles y obreros se ejecuten por las Empresas, y será entregada en forma de subvención directa.

*Conclusión 4.ª*—Como consecuencia de la anterior, supresión total de los Derechos reales en todas las transmisiones, tanto directas como entre extraños, por seguir sujetas al tipo tributario antes señalado.

*Conclusión 6.ª*—La revisión a que se refiere esta conclusión del tema 1.º se determinará por aquellos productos y elementos de construcción a que se refiere el art. 19 de la Ley de Casas baratas.

*Conclusión 8.ª*—Que, conjuntamente con una rebaja general de las subsistencias, se llegue a la derogación del Real decreto de 7 de marzo de 1919, que estableció la jornada de ocho horas.

*Conclusión 9.ª*—Que el Estado suspenda, por un plazo de diez años, la aplicación del retiro obrero, para ser invertida la totalidad de las cuotas que se perciban en la intensificación de la construcción en viviendas higiénicas y baratas en los centros obreros.

#### **Enmiendas del Sr. Díaz de la Jara, de la Asociación de Aparejadores titulares.**

1.ª Que por el Gobierno se dicten Reales órdenes poniendo una tasa reguladora en el coste de los materiales e imponiendo fuertes multas al industrial, almacenista y expendedor que no se sometiese a ella.

2.ª Que se organice por el Estado una organización que se titule la Lotería Nacional de la Vivienda, y cuyo funcionamiento será de la siguiente manera:

a) Su organismo interno, de la misma manera que la Lotería Nacional;

b) La suma total que cobrase el Gobierno por la venta de billetes se distribuiría de la siguiente manera: un 10 por 100, a beneficio del Estado; otro 10 por 100, a beneficio del Estado para que cubriese los gastos que le originara; el 80 por 100 restante se quedará su beneficio íntegro para la construcción de casas;

c) Si la Comisión organizadora no lo tuviera a mal, es mi opinión que, si se quisiera introducir en la organización de la Lotería Nacional de la Vivienda alguna reforma, se pidiese informe al gran economista, gloria de España, Sr. Flores de Le-mus, Catedrático de la Universidad Central.

**Enmiendas del Sr. Piedrafitá, Presidente del Hogar Ferroviario.**

Como enmienda o aclaración a la conclusión 2.<sup>a</sup> del tema 1.<sup>o</sup> (Acción del Estado, etc.):

«Las cantidades que el Estado obtenga por los bonos de Edificación que emita se aplicarán, en un 75 por 100, cuando menos, a préstamos a las Sociedades cooperativas que construyan casas para sus socios, entendiéndose ampliados estos préstamos hasta el 80 por 100 del valor de las casas y de los solares en que radiquen.

Estos préstamos se considerarán independientes de los a que el Estado viene obligado por la Ley de diciembre de 1921, respecto a los cuales El Hogar Ferroviario propone su inmediata concesión y, por tanto, el cumplimiento de la ya mencionada Ley, hoy incumplida.»

**Enmienda del Sr. Méndez de Vigo, Delegado de la Diputación provincial de Navarra.**

Las entidades provinciales que, por sus facultades económicas, ofrezcan garantías del cumplimiento de sus ofertas, podrán concertar con el Estado la construcción, en el plazo máximo de dos años, de edificaciones, consiguiendo auxilios especiales y complementarios a los consignados en las bases anteriores.

**Enmienda de los Sres. Méndez de Vigo, Delegado de la Diputación provincial de Navarra, y Delegados de la de Vizcaya, Ayuntamiento y Junta de Casas baratas de Bilbao.**

Como algunas de las exenciones de derechos e impuestos a que se alude no pueden concederse efectivamente por el Estado en las Provincias Vascongadas y Navarra, dado el régimen económico concertado que en dichas provincias rige, cada exención se compensará, en cada caso, con una subvención equivalente a lo que, mediante prueba de los interesados, hubieren ascendido dichas exenciones.

# **Enmienda de los Sres. Cuervo y cuatro Delegados de representación obrera.**

**Punto 7.º**—Que se supriman las palabras: «y en caso de que no se produjera la concurrencia en la construcción para viviendas», debiendo quedar redactado en la siguiente forma: «que el Estado, para evitar el paro, proceda a la construcción y reparación de edificios que sean necesarios para los servicios públicos».

## **Enmienda a la conclusión 3.ª del tema 1.º, presentada por los firmantes.**

Que para los edificios de viviendas que comiencen a construirse dentro del plazo de tres años desde la fecha de la disposición legal correspondiente y no se terminen después de los dos siguientes a este período, salvo caso de fuerza mayor debidamente justificado, el Estado condonará la contribución urbana con arreglo a la escala siguiente:

|                                                                                                               | Pesetas. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Exención por treinta años a las casas económicas cuyo alquiler máximo mensual por vivienda no exceda de ..... | 50       |
| Idem por veinticinco años hasta .....                                                                         | 75       |
| Idem por veinte id. hasta .....                                                                               | 100      |
| Idem por quince id. hasta .....                                                                               | 200      |
| Idem por diez id. hasta .....                                                                                 | 250      |

Se fijará para cada localidad la superficie mínima habitable por vivienda en cada uno de estos casos.

No tendrá derecho el propietario de dichas fincas a elevar en una sola vivienda el alquiler primitivamente fijado durante los años que dure la exención.

Estas cifras serán aplicables a las poblaciones de más de 100.000 habitantes, fijándose otras en consonancia con las anteriores en otras cuyo número de habitantes sea menor del indicado.

Madrid 29 de mayo de 1923.—*Luis Sáinz de los Terreros, Lucio Martínez Gil, Augusto Martínez de Abaria.*

### Adición a la conclusión 2.ª del tema 1.º

Estos préstamos se distribuirán con arreglo a la siguiente proporción:

|                                                                                                                        | Pesetas. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 35 por 100 de la total cantidad consignada por el Estado para las fincas cuyos alquileres mensuales no excedan de..... | 50       |
| 30 por 100 para las en que no excedan de.....                                                                          | 75       |
| 25 por 100 ídem íd. íd.....                                                                                            | 100      |
| 10 por 100 ídem íd. íd.....                                                                                            | 200      |

Madrid 29 de mayo de 1923.—*Luis Sáinz de los Terreros, Lucio Martínez Gil, Augusto Martínez de Abaria.*

## TEMA SEGUNDO

### Proposiciones de la Junta de Casas baratas de Bilbao y otros.

1.ª Las emisiones de obligaciones y empréstitos de las Diputaciones y Ayuntamientos, cuyo producto íntegro sea dedicado a la construcción de casas baratas, serán pignorable en el Banco de España por el 90 por 100 de su valor.

Cuando las Diputaciones y los Ayuntamientos acudan al Banco de España a pignorar los títulos de emisiones hechas para la construcción de casas baratas, éstos tendrán la consideración de efectos públicos, y aquella entidad cobrará el minimum del tipo de interés a los préstamos hechos con tales garantías, siempre que sean íntegramente invertidos en nuevas construcciones.

Los títulos y obligaciones de tales empréstitos serán cotizables en Bolsa.

2.ª Los Ayuntamientos procurarán construir por propia cuenta casas baratas, con sujeción a las siguientes normas:

I. Los Ayuntamientos constituirán una Junta de edificaciones, con plena autonomía, reservándose tan sólo a la Corporación municipal la concesión del permiso necesario para hipotecar las viviendas construídas, y con la obligación de que la Junta rinda cuenta anual de sus gestiones, con detalle de sus cuentas y presupuestos.

La Junta se compondrá: de un Presidente nato, que lo será el Alcalde, pero sin la obligación reglamentaria de acudir a más de dos sesiones por año; dos Vocales Concejales elegidos por el Ayuntamiento, con representación en las minorías; dos Vocales obreros elegidos por las Asociaciones obreras legalmente constituidas en la municipalidad, con representación en las minorías; un Vocal elegido por las Asociaciones de empleados; un Vocal designado por el Colegio Médico, y otro por la Asociación de Arquitectos.

Dicha Junta cuidará de la construcción de viviendas y de su administración.

II. La Junta será dotada por el Ayuntamiento de un capital fundación, producto de un empréstito municipal remitido con el exclusivo objeto de dedicarlo a la construcción de viviendas higiénicas.

Se pondrán a disposición de la Junta los terrenos propiedad del Ayuntamiento aptos para la construcción de viviendas.

Las viviendas construidas se inscribirán en el Registro de la propiedad a nombre del Ayuntamiento.

III. La adjudicación de las viviendas se hará mediante la aplicación rigurosa de las siguientes reglas:

a) Serán preferidos aquellos que acrediten llevar una más antigua vecindad, no interrumpida, en el Municipio;

b) Los que, en igualdad de vecindad, tengan más familia;

c) Los que, en igualdad de vecindad y familia, ganen menos sueldo o jornal.

IV. La Junta de Construcciones procurará alternar, en la edificación de nuevas viviendas, las destinadas a la clase obrera y media.

V. Estas Juntas, por ser representación genuina de los Ayuntamientos, gozarán de los mismos derechos y facultades que la Ley de Casas baratas y el Reglamento para su aplicación conceden a los Municipios.

3.<sup>a</sup> El Instituto de Reformas Sociales invitará a las Diputaciones para que aisladamente, o mancomunadamente, organicen un concurso dedicado a premiar un modelo de vivienda higiénica y barata, urbana y rural, para la clase trabajadora y media, que responda a las propias necesidades de cada provincia o de cada región, ajustada a las condiciones mínimas de la Ley.

Estos modelos de viviendas obtendrán la calificación de barata y se ofrecerán gratuitamente a los Ayuntamientos y a las

Cooperativas de construcción, que por el hecho de su aceptación quedan relevadas de la tramitación del expediente de calificación provisional de casa barata, no teniendo otro deber que el de formular la liquidación de la obra ejecutada para merecer la calificación definitiva y justificar que está dotada del agua y del saneamiento necesario.

4.ª La obligación que la Ley de Ensanche impone a los Ayuntamientos de urbanizar los terrenos comprendidos en sus planos de ensanche debe extenderse a todos los demás que radiquen en su jurisdicción y donde se hayan construido casas baratas, siempre que los constructores de éstas hagan donación de los terrenos ocupados por calles, plazas, etc., o bien los cedan, cuando menos, en el 50 por 100 de estas vías públicas, si se trata de Cooperativas de construcción cuyos Estatutos y edificaciones hayan sido aprobadas como baratas.

**Enmienda presentada por el Dr. Rafael Buñil Tors y otros.**

Considerando inadecuado el procedimiento de *expropiación forzosa* de terrenos para la construcción de casas baratas, debe eliminarse con carácter general de sus Leyes y Reglamentos y reservarlo exclusivamente para los organismos del Estado, siempre que se trate de una obra de utilidad pública manifiesta, en la forma que previene la legislación vigente.

**Enmienda presentada por el Sr. D. José Luis Escario, Delegado del Ayuntamiento de Bilbao, y otros.**

1.º Se obligará a todos los Municipios de más de 50.000 habitantes a presentar, en término de un año, un plan completo de urbanización general, no sólo dentro de sus límites políticos, sino alcanzando a los naturales, aunque para ello tengan necesidad de invadir las jurisdicciones de los pueblos limítrofes.

2.º En estos proyectos se señalarán las grandes arterias de tráfico general, las zonas distintas de edificación, zonas industriales, agrícolas y mercantiles, parques, campos de deportes, etcétera, marcándose para cada zona un mínimo de ordenanzas.

3.º Aprobado un proyecto de urbanización, será obligatorio, no sólo para la población principal, sino para las limítrofes a las

que afectase, ejecutándose la parte que se imponga al Municipio secundario mediante acuerdo mancomunado de los Ayuntamientos respectivos y las Diputaciones, en las Provincias Vascongadas.

4.º El plan aprobado llevará consigo la declaración de utilidad pública, y quedarán sometidos a la Ley de Ensanche, no sólo los terrenos de las vías públicas, sino también los de los parques y casas baratas.

5.º La tasación de los terrenos se llevará a cabo con arreglo al promedio de la declaración de riqueza en los últimos cinco años, efectuándose la expropiación de una sola vez y adjudicándose luego por concurso aquellos terrenos que estuvieran señalados para la construcción de casas baratas, cuando el Ayuntamiento no quisiera correr con la ejecución de éstas.

6.º Para la ejecución de estos proyectos podrá constituirse un consorcio entre el Ayuntamiento y las Diputaciones interesadas.

7.º Se subvencionarán, garantizándose un interés mínimo y siempre bajo subasta, por el Estado y los Municipios, la construcción de líneas de tráfico rápido que tiendan a unir con el centro los terrenos del extrarradio, líneas que deberán estar señaladas en el proyecto de urbanización correspondiente. Se deberá fijar un máximo de tarifas.

8.º Los Ayuntamientos no podrán otorgar permiso alguno de edificación, antes de aprobado el proyecto general de urbanización, sin la previa autorización de la entidad creada para su estudio.

#### Enmienda del Sr. Púlgar.

2.º Añadir: *o que complete la área no inferior a 5.000 metros cuadrados.*

#### Enmienda del Sr. Vellando.

Adición a la conclusión 13.ª: Se dictará por el Gobierno la oportuna disposición legislativa para empezar inmediatamente la realización del plan de extrarradio de Madrid, aprobado por Real decreto de 15 de agosto de 1916, dotándole de los medios económicos necesarios.

### **Enmienda del Sr. París y otros.**

Como aspiración inmediata de la Conferencia de la Edificación, y entendiendo que por lo que debemos pronunciarnos primeramente es por que se cumpla de modo completo la vigente Ley de Casas baratas, se acuerda que el Estado convoque, en plazo urgente, el primer concurso para la concesión de los préstamos instituidos en dicha Ley.

### **Enmienda del Sr. Blanco.**

1.º Se ampliará hasta el día 31 de diciembre de 1923 el plazo concedido en el párrafo 6.º del art. 33 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 y en el párrafo K) del art. 3.º de la de Presupuestos de 25 de julio de 1922.

2.º La cantidad de 3 millones de pesetas dedicadas a la atención a que hace referencia el mencionado párrafo 6.º del art. 33 de la Ley se considerará ampliada en la cantidad que sea necesaria para otorgar a todos los que hayan comenzado la construcción de las casas a partir de 10 de diciembre de 1921, y las hayan terminado antes de 31 de diciembre de 1923, el 50 por 100 de subvención en relación con el capital invertido en estas construcciones, y

3.º Que la concesión de esta subvención directa se vaya realizando a medida que se vayan terminando las edificaciones, todo ello de acuerdo con las prescripciones vigentes en la materia.

### **Enmienda del Sr. Gallego.**

11.ª El Estado deberá dictar una disposición, de carácter general, aplicable a todos los Ayuntamientos de España, fijando las condiciones mínimas que han de reunir las viviendas para que puedan considerarse como higiénicas. Dichas condiciones se llevarán a las Ordenanzas municipales, no autorizándose la habilitación de nuevas viviendas que no las reúnan.

13.ª Corresponde al Estado evitar que se formen, en lo sucesivo, nuevos barrios insalubres en las zonas de contacto con las poblaciones, debiendo, con dicho fin, obligar a que todos los Ayuntamientos de España tengan planos de alineaciones con su

zona de ampliación o ensanche, no permitiéndose edificar fuera de esta zona más que viviendas aisladas, que tendrían a su alrededor una faja circunscrita en todo el perímetro de 4 metros de amplitud, y sin otra utilización que la de jardín.

Para realizar las expropiaciones de las fincas que constituyen barriadas insalubres, y para la ejecución de cuanto signifique ampliar las vías o trazar otras nuevas, debe aplicarse la Ley de 16 de marzo de 1895, modificándola en el sentido de suprimir el Jurado, que ofrece en la práctica pocas garantías, sustituyendo la acción de aquél, en los casos de discordia, por la decisión del Gobernador de la provincia, previo dictamen del perito tercero.

#### Enmienda del Sr. Carreras.

Al principio de la cuarta línea, en lugar de las palabras: *solicitud de la licencia*, se pongan: *concesión de la licencia*.

#### Enmienda del Sr. Pou de Barros.

1.<sup>a</sup> Los Ayuntamientos vendrán obligados a instalar y a dotar debidamente a las Juntas locales de Casas baratas.

2.<sup>a</sup> En cuanto se dé traslado a los Ayuntamientos de la Real orden de calificación condicional de barata de una vivienda, aquéllos la inscribirán en un registro especial, e inmediatamente darán orden a todos los Negociados municipales para que desde aquel momento dejen de cobrar cuantos arbitrios e impuestos pudieran relacionarse con la casa calificada, debiendo devolver los que anteriormente hubieran percibido.

3.<sup>a</sup> Además de los Ayuntamientos, vendrán obligados a colaborar en el fomento de las construcciones baratas las Diputaciones, Mancomunidades, Cámaras de Comercio y demás organismos sociales de cada localidad, ya con subvenciones, préstamos, cesión de terrenos, venta de solares a precio módico y a largo plazo de amortización, etc.

4.<sup>a</sup> Los Ayuntamientos fomentarán el ensanche de las respectivas poblaciones, dedicando una buena parte de sus fondos a urbanizaciones y a dotar al extrarradio de todas las comodidades y condiciones higiénicas necesarias para la creación de importantes núcleos de población, facilitando la rápida comunicación de sus habitantes, costeando el servicio telefónico en

cada grupo y obligando a las Empresas de tranvías, autobuses y metropolitanos a conceder la tarifa reducida a los beneficiarios de casa barata y sus familias.

### Enmienda del Sr. Iglesias.

1.º El Estado y el Municipio, por partes iguales, aportarán un 25 por 100 del valor de las edificaciones destinadas a viviendas económicas (entendiéndose por tales las que tengan una renta no superior a 2.500 pesetas anuales) y cuya construcción se termine antes de cinco años.

2.º El 12,50 por 100 correspondiente al Estado se formará por la exención de impuestos y por el abono de una parte de los intereses correspondientes a préstamos hipotecarios concertados antes de comenzar a edificar, cuyas aportaciones se capitalizarán hasta cubrir el 12,50 por 100 del valor de la edificación.

3.º El 12,50 por 100 correspondiente al Municipio será cubierto con la exención de licencias y demás arbitrios municipales que gravan la casa construida y durante su construcción, y con el abono de una prima o subvención directa al propietario, a la que daría derecho la licencia de habitar, y calculada como complemento necesario al resultado de capitalizar aquellas exenciones.

4.º La base de cálculo del 25 por 100 de auxilio directo sería el resultado de aplicar al cupo total de lo edificado con destino a vivienda un tipo único como precio del metro cúbico de edificación, cuyo resultado se aceptará como valor de la misma para todo lo relacionado con estos auxilios oficiales. Este tipo único se fijará por la Sociedad Central de Arquitectos, tomando como base una edificación higiénica, pero modesta.

### TEMA TERCERO

#### Proposiciones de la Junta de Casas baratas de Bilbao y otros.

1.ª Los Ayuntamientos deben disfrutar, sin limitación ninguna, de cualquiera de las tres formas de apoyo siguientes:

I. Préstamos del Estado.

II. Abono de intereses.

### III. Subvención directa.

2.ª Los artículos 297 al 310, exclusive, del Reglamento de Casas baratas podrán ser sustituidos por otros en los que rijan los siguientes principios: En el caso de que los propietarios no hagan uso de los derechos que les concede el art. 295, el Ayuntamiento, o las entidades expropiadoras, presentarán al Gobierno civil la lista de los propietarios. En el término de quince días, el Gobernador citará a los peritos de los propietarios y del organismo expropiante, a fin de que convengan el precio.

En el caso de que no acudan los peritos de los propietarios, se entenderá que aceptan el precio del expropiador.

Caso de divergencia, se comunicará ésta al Instituto de Reformas Sociales, que dentro de quince días enviará un árbitro oficial encargado de fijar el precio.

El organismo expropiador podrá ocupar el terreno depositando el precio señalado por los peritos de los propietarios.

En todo caso, los Ayuntamientos, Cooperativas, etc., podrán ocupar el terreno cuarenta días después de haberse iniciado el procedimiento, si por su parte hubieran cumplido todos los requisitos legales.

Los recursos al Ministerio de Trabajo y el contencioso se tramitarán en todo caso después de la ocupación.

El precio de los terrenos será equivalente a la cantidad en que el inmueble esté amillarado.

En el caso de que no esté amillarado y lo haya estado en años anteriores, el precio será el del último amillaramiento.

Caso de no estar amillarado ni haberlo estado nunca, el precio se regirá por las declaraciones de las fincas limitantes con la expropiada.

3.ª Desaparecidas las trabas que la vigente Ley y el Reglamento para su aplicación establecen sobre la disponibilidad de las casas baratas, que hacían totalmente infecunda su obra y estériles sus propósitos, y admitido el justo criterio de que el propietario de la casa tenga libertad para disponer de ella, juzga el que suscribe que esa libertad debe tener justos límites que eviten frecuentes cambios de dominio y muy posibles especulaciones perniciosas que habrían de quebrantar la finalidad suprema de la Ley.

Por ello propone:

L.º Si la casa ha sido construida por una Cooperativa, su propietario, al ponerla en venta, la ha de ofrecer a aquélla en el

precio de adjudicación y el 80 por 100 de las mejoras hechas, debidamente tasadas por técnico competente.

2.º Si la Cooperativa no quiere o no pudiere adquirir la vivienda, será ofrecida por el propietario, en igualdad de condiciones, a la Diputación o al Ayuntamiento de la localidad donde aquélla esté enclavada.

En este caso, el 20 por 100 de las mejoras y del aumento de valoración de la finca será para la Cooperativa, que ha de destinarse precisamente a nuevas construcciones o a mejoras colectivas del barrio colectivo.

3.º Si las mencionadas Corporaciones no quisieran realizar la adquisición de la casa, el propietario quedará en libertad de venderla a quien estime por conveniente, pero quedará obligado a ofrecer a la Cooperativa la parte mencionada en las mejoras y aumentos de valor.

4.º En sucesivas transmisiones siempre serán aplicables estos principios.

4.º Dar a las Juntas de Casas baratas una organización más independiente y elevar sus facultades ejecutivas.

Hacer desaparecer totalmente la intervención gubernativa en su constitución, por el peligro que tiene, en las Juntas de los pueblos rurales, de que dichas Juntas queden fácilmente vinculadas a un sector político o a los poderes de los caciques.

En las Juntas no debe haber más intervención que las justas delegaciones de los funcionarios del Instituto de Reformas Sociales, el elemento técnico, médico y arquitecto, las entidades constructoras, propietarios e inquilinos afectados por el problema de la vivienda, obreros y empleados. Hacer que su constitución sea rápida; dentro del mes en que se solicite y sea justificada su constitución.

5.º Se considerarán como parte integrante de las casas baratas los terrenos pertenecidos a las viviendas, siempre que su valor no exceda de la cantidad establecida como máximo para la construcción y aquéllos sean destinados al cultivo directo por el propio propietario de la casa o su inquilino.

6.º El Estado, celoso de intensificar entre todos los ciudadanos la vida de familia dotando a cada una de un hogar propio e independiente, otorgará en todos los casos preferencias en la concesión de subvenciones y préstamos a las casas familiares sobre las colectivas y, de éstas, a las edificadas por los Ayuntamientos y Diputaciones.

7.ª Se entenderá que los Estatutos de una Sociedad Cooperativa de Construcción, quedan aprobados por el Instituto de Reformas Sociales cuando, a los quince días de su llegada a poder de dicho organismo, éste no hubiera manifestado su desacuerdo con los mismos, indicando las modificaciones que deban ser introducidas.

Para ello, los Estatutos se entregarán en Madrid, en las oficinas del Instituto, exigiendo recibo en que conste el día y hora de su entrega, o remitiéndolos al mismo certificados, con acuse de recibo.

La tramitación de los expedientes de aprobación de los terrenos, calificación provisional y definitiva de casa barata no podrán pasar de un mes.

Si al término de éste no se hubiera manifestado la desaprobación, se entenderá por concedida.

El permiso de habitabilidad de las viviendas construidas se otorgará en el plazo máximo de ocho días de la fecha en que a Madrid haya llegado su petición.

8.ª Las peticiones de permiso para el arrendamiento de la casa barata se harán, con la justificación de la causa que las motiva, ante las Juntas de Casas baratas (a las Diputaciones en las Provincias Vascongadas y Navarra), las que otorgarán la necesaria licencia, pudiendo entablarse los recursos de las resoluciones que aquéllas adopten ante el Instituto de Reformas Sociales.

Las mencionadas Juntas quedarán obligadas a notificar al Instituto de Reformas Sociales las concesiones de permiso de arrendamiento otorgadas.

No podrán dar las casas baratas en alquiler a quienes no reúnan las condiciones necesarias para ser beneficiarios, que habrán de ser debidamente justificadas.

No se necesitará la autorización de arrendamiento de la casa barata cuando el que vaya a ocuparla sea padre, hijo o hermano del propietario.

No se podrá cobrar como precio de arrendamiento aquel que sea superior al 6 por 100 del valor de la casa.

Enmienda presentada por los Sres. Posse y Villelga  
y Escario.

Las condiciones higiénicas y técnicas de las viviendas han de ser limitadas, reduciéndose al límite de lo que deba ser exigido,

huyendo de su unificación, ya que deben variar esencialmente, según la naturaleza de los climas, las condiciones del trabajo y el carácter de la localidad en que las casas se construyan, debiendo exigirse el que guarden la orientación arquitectónica que corresponda al estilo del país en que se edifique.

Las exigencias higiénicas deben ser mantenidas, pero especialmente en las construcciones rurales debe reducirse la altura de la planta baja y autorizarse que las casas familiares puedan tener planta baja y dos pisos.

Esta modificación es esencial para comarcas en las que el terreno adquiere muy elevados precios y las familias son muy numerosas.

En cuanto afecta a las viviendas para la clase media, es preciso convencerla de que su ideal está en conseguir una casa barata e higiénica, y no una casa de lujo y de *confort*.

Para ello se ha de recomendar que todo se sacrifique a la solidez en la construcción y a la amplitud de la vivienda, huyendo de todo lo que recargue el presupuesto con decorados y adornos que son totalmente innecesarios.

Todo pretencionismo en la construcción debe desaparecer, ya que hace supeditar en la vivienda lo principal a lo accesorio.

Por el carácter especial del país vascongado, sus Diputaciones estudiarán las condiciones técnicas de las viviendas que en él deben ser construídas y, de acuerdo con el Instituto de Reformas Sociales, determinarán el *mínimum* de aquéllas.

#### Enmiendas del Sr. Pons de Barros.

1.<sup>a</sup> Al decretarse por el Ministerio de Trabajo la calificación condicional de casa barata de una vivienda, las respectivas Juntas locales trasladarán inmediatamente la Real orden de calificación a las Delegaciones de Hacienda, Municipios y demás Corporaciones oficiales relacionadas con el asunto, e inmediatamente, sin otro trámite, los beneficiarios de las casas baratas entrarán en el pleno goce de las exenciones que señalan la Ley y Reglamento de Casas baratas.

2.<sup>a</sup> El Estado, por su cuenta y riesgo, construirá anualmente el mayor número de casas posible, de las que se convertirá en primer hipotecario, dando las mayores facilidades a los beneficiarios de las mismas para su amortización.

3.ª En el más breve plazo posible, el Estado se incautará, por medio de la expropiación, de todos aquellos solares hoy día improductivos y cuyos propietarios se nieguen a construir en los mismos inmediatamente, destinado tales solares a la construcción de casas baratas.

4.ª Se procurará por el Estado fomentar las Asociaciones y Cooperativas de funcionarios en toda España, evitando por cuantos medios estén a su alcance el traslado de los beneficiarios de casas baratas. El medio de que podría valerse el Estado para el fomento de tales agrupaciones podría ser el empleado para la constitución de las Cooperativas de consumo, aunque, por la índole del problema que nos ocupa, el auxilio que el Estado prestara a aquéllas habría de ser de mucha mayor cuantía.

5.ª En los Presupuestos del Estado se consignarán anualmente crecidas cantidades para fomentar la construcción de casas baratas, llegando a subvencionarlas, como sucede en Italia, hasta el 80 por 100 de su valor, abonando por interés del capital desembolsado un 6 por 100 anual y facilitando préstamos sin cortapisas de ningún género, como hoy sucede, y si sólo garantizando debidamente el capital prestado a las Cooperativas o particulares que construyan casas baratas sin fines de lucro y acogidos a los preceptos de la Ley.

\* \* \*

Que queden ábrogados todos los artículos y disposiciones del Reglamento de 8 de julio de 1922 que se opongan a lo que dispone el art. 72 de la Ley. Es decir, que se devuelva a las Juntas locales de Casas baratas la facultad que la propia Ley les concede de aprobar, sin necesidad de Real orden previa, los terrenos de emplazamiento de casas baratas y las bases de arrendamiento y venta de las mismas.

Es urgente dictar una disposición que faculte a los Gobernadores civiles de provincia para oponerse a la aprobación de los presupuestos municipales, si en ellos no figuran consignados para casas baratas los recursos a que se refieren los artículos 13 y adicional 3.º de la vigente Ley de 10 de diciembre de 1921.

En dicha disposición se declarará también que tienen personalidad para pedir la no aprobación de los presupuestos municipales, por no consignarse en ellos los recursos de referencia, las

Sociedades constructoras que funcionen al amparo de la Ley de Casas baratas y cualquier beneficiario de dicha Ley.

También hay que dejar sin efecto la parte del art. 166 del Reglamento de 8 de julio de 1922, en cuanto establece como condición para obtener un préstamo del Estado la de construir con su importe un mínimo de 30 casas.

Este precepto tiene como consecuencia práctica que sólo podrán beneficiar de los préstamos del Estado las grandes Empresas constructoras, aunque la intención de dicho artículo sea la de intensificar la erección de casas modestas en grande escala.

Precisa aclarar el art. 15 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 cuando establece que las segundas y posteriores ventas de solares no gozarán de la exención de los impuestos de Derechos reales y la transmisión de bienes y del Timbre del Estado:

Si se aplica al pie de la letra esta disposición, resultará que la adquisición de un solar por parte de un afiliado de la Cooperativa pagará o devengará aquellos impuestos, si lo adquiere de la propia Cooperativa, ya que la primera venta será la que efectuó el propietario a la Sociedad, y la segunda la que hace la Sociedad a su afiliado.

La aclaración podía ser que, si el afiliado de la Cooperativa adquiere de su Sociedad un solar, con su casita correspondiente, lo que compra no es un solar, sino una casa.

**Enmienda presentada por la Sociedad cooperativa de empleados y periodistas La Ciudad-jardín Bilbao.**

1.ª *Propiedad de las viviendas baratas.*—Como aspiración unánime y ferviente de todos los asociados de esta Cooperativa, solicita que desaparezcan las trabas que la Ley y Reglamento provisional vigentes establecen sobre la propiedad y el arrendamiento de las viviendas baratas construídas al amparo de dichas disposiciones, ya que son la rémora mayor para intensificar la cooperación y la construcción en la proporción que exigen las necesidades de casas higiénicas que se observan en España, y toda vez que resulta un contrasentido que el propietario adinerado disfrute de omnímoda libertad para disponer de sus fincas, mientras el menesteroso, sometiéndose a un calvario de privaciones para llegar a hacerse dueño de una modesta casita, se le ponen tales trabas en el dominio de la finca que, más que propietario

parece un colono a quien, por condescendencia, se permite el uso de la vivienda en tanto no conviene privarle de ella.

Acepta, desde luego, esta Cooperativa el principio racional y justo de que tales viviendas no deben ser objeto de constante especulación, no tan sólo para evitar los frecuentes cambios de dominio, sino para lograr el ideal de arraigar a ellas las familias, y por ello tenía antes en sus Estatutos, y pide se acepten, estas conclusiones:

1.<sup>a</sup> Que, si la casa ha sido construida por una Cooperativa, sea indispensable ofrecerla en venta a ella antes que a nadie, en el precio de adjudicación y mejoras hechas, pudiendo venderse libremente si ésta no aceptara la compra; pero teniendo derecho a percibir del vendedor el 50 por 100 del aumento de valor de la finca, para destinarlo precisamente a nuevas construcciones y mejoras del Barrio Cooperativo.

2.<sup>a</sup> Que se otorgue a los Ayuntamientos y al Estado el derecho de tanteo en las enajenaciones de fincas *baratas* y el de percibir el 50 por 100 del aumento de valor de las mismas cuando no hayan sido levantadas por Sociedades cooperativas.

3.<sup>a</sup> Que se deje en libertad a los propietarios de estas casas baratas para arrendarlas, siempre que no cobren una renta superior a lo que represente el 6 por 100 del valor en que la finca les fué adjudicada.

2.<sup>a</sup> *Tramitación de los expedientes.*—Habiéndonos demostrado la experiencia que se cursan con desesperante lentitud los expedientes elevados al Instituto de Reformas Sociales, bien por aglomeración de trabajo, bien por el celoso cuidado que dicho Centro pone en evitar se burle o falsee la Ley, solicitamos que se ordene por quien corresponda la inmediata constitución de las Juntas locales de Casas baratas en todas las poblaciones que las tengan concedidas.

3.<sup>a</sup> *Préstamos y subvenciones.*—El actual sistema de concursos que la Ley y Reglamento establecen para otorgar los préstamos y subvenciones, estimamos que debe desaparecer—cuando menos, tratándose de Cooperativas declaradas ya como tales—, por el retardo que suponen para la concesión y por prestarse fácilmente al empleo de la recomendación y la influencia, que es la plaga peor de nuestra Nación.

Si realmente se quiere ir de lleno a la resolución del problema de la vivienda, en la medida que demandan la salud pública, la moral y el bienestar del pueblo, se deben conceder los presta-

mos y subvenciones, *inexcusablemente y sin concurso*, tan pronto como se demuestre la necesidad de construir las viviendas y se presente un proyecto que reúna las indispensables garantías técnicas, higiénicas y económicas prevenidas en la Ley.

4.<sup>a</sup> *Casas familiares*.—Debe desaparecer el art. 91 del Reglamento provisional, para evitar que, después de encarecerse tanto la construcción de las casas familiares, se permita la construcción de colectivas en las *ciudades satélites*, y debe fijarse como norma inviolable:

1.º Que cuando la propiedad de la vivienda haya de pasar a un particular, bien sea la construcción por medio de Cooperativas, bien en otra forma, *las casas sólo podrán ser familiares*, o sea cada una completa para una sola familia:

2.º Que solamente se permitirán las casas colectivas cuando la propiedad la hayan de conservar los *Ayuntamientos*, *Sociedades benéficas*, *dueños de fábricas o industrias*, etc., etc.

3.º Que el Estado, celoso de intensificar en todos los españoles el amor al *hogar y a la familia*, y queriendo contribuir a la vez al embellecimiento del *país*, otorgará en todos los casos la preferencia en las subvenciones y en los préstamos a las *casas individuales* sobre las colectivas, y de entre aquéllas a las que sumen las mejores condiciones higiénicas, sólidas y económicas, con la más excelente presentación artística, a fin de rodear las ciudades y poblar las campiñas de *ciudades-jardines*, como lo hacen Inglaterra, Bélgica y otros países europeos.

5.<sup>a</sup> *Materiales y sistemas de construcción*.—1.º Que tan pronto como una Cooperativa, Sociedad o Ayuntamiento, demuestre con la petición de precios, que unos materiales de construcción se pueden obtener bastante más económicos en el Extranjero, se conceda inmediatamente la franquicia arancelaria para los mismos, a fin de no retardar su empleo en las obras.

2.º Que si bien parecería conveniente adoptar dos o tres modelos únicos de casas familiares baratas para poder construir en serie las viviendas y abaratar inconcebiblemente su coste, *no debe nunca tomarse tal medida* por las razones siguientes:

a) Por la necesidad absoluta de respetar los tipos clásicos de vivienda de cada región, acomodados desde luengos tiempos a su clima y costumbres;

b) Porque se cohibiría el genio arquitectónico de los encargados de formular los proyectos, con perjuicio de la estética y hasta de la baratura en ocasiones;

c) Porque las necesidades de los llamados a ocupar la casa barata son muy variadas, desde el modesto obrero al inteligente empleado y profesional que pueden construirlas.

6.<sup>a</sup> *Recursos para las viviendas.*—Es indispensable comenzar a destinar a las viviendas baratas al menos el 50 por 100 de las cuotas del retiro forzoso, a un interés no mayor del 4 por 100.

Se debe patrocinar por el Estado la creación urgente de un Banco Nacional de Construcciones Baratas, al que contribuirán forzosamente el Estado, los Ayuntamientos, Diputaciones, Cooperativas y Sociedades y particulares que lo deseen.

A imitación de Bélgica y otros países, es preciso atraer al *capital* hacia esta urgentísima y noble empresa de construir millares de casas baratas y sanas, llegando incluso a obligar a las Cajas de Ahorros, patrocinadas por el Estado, Diputación y Ayuntamientos, a invertir en préstamos a Cooperativas y Municipios una gran parte de sus disponibilidades, a un interés nunca superior al del 4 por 100.

7.<sup>a</sup> *Expropiaciones.*—Para poblaciones como Bilbao, en donde se dispone de tan poco y accidentado territorio, y en las que se ha especulado tanto con los terrenos, no son bastante terminantes y rápidas las disposiciones de la nueva Ley y del Reglamento provisional de Casas baratas.

El interés particular, con su influencia y poderosos recursos, se opondrá, entorpecerá y malogrará todos los intentos de expropiación, por justificadísimos que estén, si no va más allá en la Ley.

Puesto que *salus populi, suprema lex*, deben completarse las disposiciones sobre expropiación forzosa para casas baratas con estos tres preceptos terminantes:

1.º Nunca excederá de *tres meses* en total el plazo para resolver definitivamente cualquier expediente de expropiación forzosa que los Ayuntamientos, Juntas de Casas baratas o Cooperativas entablen.

2.º En el caso de no llegarse a una avenencia con el propietario o propietarios de los terrenos que se van a expropiar y de que el precio fijado por éste o su perito tasador exceda en un 20 por 100 del valor asignado a la parcela en los Registros de amillaramiento, se fijará como tasación definitiva el valor que aparezca en el amillaramiento, *con dos años, al menos, de antelación a la iniciación del expediente de expropiación*, aumentado en un

tanto por ciento, que nunca podrá exceder del 20 por 100 como máximo.

3.º Declarada la utilidad pública de unas construcciones, podrá comenzarse la labor de preparación de los terrenos con sólo depositar el 50 por 100 del valor en que la finca esté amillarada, satisfaciendo el otro 50 por 100 al terminar la expropiación.

8.º *Obligaciones de los Ayuntamientos.*—La obligación que la Ley les impone de urbanizar los terrenos comprendidos en planes de ensanche debe extenderse a todos los demás que radiquen en su jurisdicción, siempre que los propietarios constructores de las casas baratas les hagan donación de los terrenos ocupados por calles, plazas, etc., o bien les cedan, cuando menos, el 50 por 100 de esas vías públicas, si se trata de Cooperativas declaradas como tales por la Superioridad.

#### Enmienda de D. Fidel N. Urbina.

1.ª Debe desaparecer la condición de que las Juntas locales de Casas baratas tengan su jurisdicción exclusivamente en el término municipal de la localidad donde se hallen establecidas. Esa jurisdicción deberá ser todo lo necesariamente extensa, dentro de límites convenientes, para que tales organismos, cuando se hallen constituidos en capitales de provincia o pueblos de importancia, puedan asumir la tramitación de los proyectos de casas que se construyan en pequeños pueblos, sin ambiente cultural y sin personas capacitadas para imprimir acertada dirección y actividad al despacho de las diligencias requeridas.

2.ª Debe estudiarse una modificación radical de los requisitos exigidos para justificar la calidad de beneficiario y de las formalidades establecidas para recibir las subvenciones, descentralizando todo lo posible la administración y dando a las Juntas locales más amplia autonomía y mayor autoridad, a fin de imprimir verdadera rapidez al despacho de los expedientes.

#### Enmienda del Sr. Anitua y otros.

1.ª De igual exención que la mencionada disfrutarán todas las viviendas antiguas cuya renta mensual no sea superior a 200 pesetas.

2.<sup>a</sup> Limitación del tipo tributario con carácter invariable, de modo que nunca pueda ser superior a las contribuciones sobre el líquido imponible que por todos conceptos pague la propiedad, al tipo que tenga establecido el Banco Nacional para sus préstamos.

#### Enmienda de D. Enrique Godó.

Que para evitar la fácil confusión entre los términos de casa económica y casa barata—confusión que podría originar deliberaciones improcedentes y dilatorias—, se declare por la Mesa y se ponga en conocimiento de los señores conferenciantes, por medio de nota ciclográfica, que sólo afectarán a casas baratas y a sus beneficiarios y Sociedades impulsoras acogidas a la vigente Ley, aquellas deliberaciones que se produzcan sobre el tema tercero.

#### Adición a la conclusión 3.<sup>a</sup>

Se propone por la Sociedad infrascrita la siguiente adición:  
«Se concederá, como facultad de preferencia, a las Sociedades que en el anterior párrafo se determinan, la de presentar como garantía, a los efectos de los préstamos del Estado, y por el valor crediticio que a su presentación representen, los inmuebles que tuviesen contruidos con anterioridad a la promulgación de la Ley de 10 de diciembre de 1921, y estén calificados definitivamente como casas baratas, aun cuando se hubiesen acogido a los beneficios que concedía la antigua Ley.» — Fomento de la Propiedad: *Enrique Godó*.

#### Enmiendas presentadas por el Sr. Piedrafita, Presidente de El Hogar Ferroviario.

Si los herederos forzosos fuesen hijos mayores de edad, que a su vez fueren socios de Cooperativas de construcción y, por tanto, beneficiarios ya de casa barata o presuntos beneficiarios, por hallarse en situación de inquilinos de su futura vivienda, podrán renunciar sus derechos de herederos en favor de alguno de sus propios hijos que previamente designase el primer beneficiario.

\*  
\* \*

Podrán formar parte de Sociedades cooperativas de construcción de casas para sus socios los individuos que pertenezcan a Empresas o entidades cuyos agentes o empleados no tengan residencia fija, y, por tanto, estas Cooperativas podrán alquilar las viviendas que para aquéllos construyan, durante el tiempo que se hallaran ausentes, dedicando el importe de estos alquileres a la amortización de las casas de los mismos, debiendo tener siempre el carácter de beneficiario los inquilinos que habiten las casas de referencia.

\*  
\*  
\*

Considerando muy limitado el plazo señalado en el art. 33 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 y en su Reglamento de 8 de julio de 1922 para que las Sociedades cooperativas de construcción de casas para sus socios pudieran acogerse a los beneficios de la subvención del 50 por 100 sobre casas construidas antes del 28 de julio próximo venidero, la Sociedad El Hogar Ferroviario, de Madrid, en nombre de sus 160 afiliados actuales y de los centenares que desean ingresar en la misma, tan luego sea un hecho las promesas del Estado sobre préstamos, tiene el honor de proponer a V. E. se digne—previa la aprobación de ésta por la Asamblea—proponer al Gobierno de S. M. la ampliación de dicho plazo a la fecha de 1.º de agosto próximo para la prestación de proyectos, y a la de 1.º de mayo de 1924 para la terminación de las obras a que aquéllos se refieran.

#### Enmienda del Sr. García Viñuelas.

1.ª Reforma del capítulo 3.º de la Ley referente al procedimiento de declaración de utilidad pública y expropiación forzosa de los terrenos que se consideren precisos para los planos de construcción de casas baratas en el sentido de que, autorizados los Ayuntamientos para emitir empréstitos, según el art. 12, para la ocupación de los mismos, caso de conformidad en la evaluación, puedan pagarse con papel de aquella deuda especial, cuyos intereses garantice el Estado, y que, para en el caso de disconformidad, el previo depósito para el procedimiento contencioso se reduzca al de la tasación del perito nombrado por el Instituto de Reformas Sociales, y los Ayuntamientos consigna-

rán en sus presupuestos, caso a que haya lugar, las cantidades en que, por resolución firme, se evalúen dichos terrenos.

2.ª Siendo ya constante el criterio del Estado de crear organismos cuya justificación es muy dudosa, pero cuyo sostenimiento grava los Erarios municipales, y considerando que el problema de las casas baratas es exclusivamente municipal, para invertir más eficazmente esa cantidad debieran suprimirse las actuales Juntas de Fomento de Casas baratas, corriendo a cargo de las Corporaciones municipales esa labor de protección y excitación de la colaboración social, ya que ellas tienen sus funcionarios técnicos para todos los servicios que en este aspecto se le pudieran encomendar, entendiendo que debiera formarse una Comisión especial del seno de los Ayuntamientos, siquiera se unieran a ella otros elementos sociales, como determina la misma Ley de Casas baratas. Caso de que se entienda que deben continuar funcionando esas Juntas locales, entiende la Comisión que debe eximirse a los Ayuntamientos de sostenerlas y que sea obligación del Estado el pago de los gastos que exigen su funcionamiento.

Tales son las modificaciones esenciales que cree deben hacerse en la citada legislación. Un punto meramente circunstancial debe ser también objeto de dictamen, y es el referente al proyecto de información que determinan los artículos 280 y siguientes del Reglamento de la Ley de Casas baratas. Dada la importancia de la información, la complejidad y extensión del proyecto aludido, y considerando que un año es término muy perentorio para dar cima a trabajo tan excepcional, propone se aplaze durante un año más, a partir del 28 de junio próximo, la confección y presentación del mismo, ya que se trata de un trámite reglamentario; pero no puede ser evacuado con la rapidez exigida por las razones aportadas.

#### Enmienda del Sr. Piedrafita y otros.

Las cantidades que el Estado obtenga por los bonos de Edificación, así como las que la Ley de diciembre de 1921 obliga, se aplicarán en un 75 por 100 a préstamos a las Sociedades cooperativas que construyan casas para sus socios, entendiéndose ampliados estos préstamos hasta el 80 por 100 del valor de las casas y de los solares en que radiquen.

Especialmente, los préstamos a que hace referencia la Ley indicada serán aplicados inmediatamente.

### Enmiendas del Sr. Pérez del Pulgar.

*Conclusión 1.ª* — Aclaración del art. 10 de la Ley de Casas baratas en tal forma que sea aceptada por el Banco Hipotecario y demás prestatarios.

*Conclusión 2.ª* — No se acepta, por creer más práctica la subvención directa, pudiendo fácilmente solucionarse el que la subvención sea más aproximadamente exacta e importante, aumentándose la cantidad asignada para subvenciones directas, que hoy resulta insuficiente.

*Conclusión 3.ª* — Que las cooperativas y benéficas no necesitan para nada a las Sociedades lucrativas, porque se bastan, y si sólo necesitan el apoyo del Estado y facilidades para contratar empréstitos y préstamos, pues hoy, por las dificultades y el no haber realizado lo que la misma determina sobre préstamos, hace que se encuentren en verdadera atonía de construcción de viviendas baratas. Por lo tanto, creemos debe redactarse así:

«Se concederán facultades de preferencia para la obtención de auxilios a las Sociedades verdaderamente cooperativas y benéficas, siempre que los auxilios se obtengan al amparo de la Ley y se disfruten únicamente por los cooperadores.»

*Conclusión 4.ª*, apartado b). — *Que se suprima: «y para que no permitan más que en casos especiales y justificados la construcción de viviendas baratas y económicas fuera de los emplazamientos fijados en dicho plan».*

Se reproduce las conclusiones o extracciones de nuestro trabajo en el folleto *Extracto de las proposiciones sometidas a la deliberación de la Conferencia*, números 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 6.ª, y redactándose la 8.ª como sigue: «Supresión de las subvenciones a las entidades lucrativas.»

### Enmiendas que presenta el Sr. Del Alisal.

1.ª Se propone la reforma del art. 9.º en el sentido de que, cuando el número de edificaciones exceda de 10 y se hallen agrupadas a menos de 500 metros del núcleo principal de población

vendrán obligados los Ayuntamientos a la urbanización de las vías públicas y camino que las una al casco.

2.ª En el art. 21 deberá cambiarse el 25 por el 75 por 100 para las cooperativas y obreras.

3.ª En el art. 24, la supresión de la palabra «indirecto», refiriéndose al lucro.

4.ª Se procurará, en general, determinar más concretamente en la Ley las condiciones y circunstancias, así de las casas baratas como de sus constructores y beneficiarios, sin dejar tan amplias facultades al Poder ejecutivo, como hace la Ley actual, para evitar que las disposiciones reglamentarias, tergiversando el espíritu de la Ley, la hagan, como ha ocurrido, inaplicable en la práctica.

5.ª Que se admitan a disfrutar del máximo de beneficios las Cooperativas, no sólo de casas baratas, sino las mixtas de ahorro y construcción y las de carácter tontino, aunque sus asociados obtengan un interés que no exceda del 6 por 100 anual, cuando no hayan llegado, después de diez o más años, a ser beneficiarios de ninguna de las construídas y soliciten la devolución de las sumas aportadas, siempre que dichas Cooperativas dediquen más de un 60 por 100 a la construcción de casas baratas para cederlas en propiedad a sus cooperadores.

6.ª Interin se apruebe la nueva Ley, se procederá a la inmediata redacción de un nuevo Reglamento, cuyo proyecto se remitirá a informe de las personas y entidades adheridas a esta Conferencia, que deberán informar y proponer las modificaciones que estimen pertinentes, en el plazo de un mes.

**Enmienda presentada por el Sr. R. Pons, Delegado de la Federación de Cooperativas Catalana-Balear.**

Modificaciones que pueden introducirse en la legislación de Casas baratas:

1.ª La Ley actual debe ser modificada principalmente en los detalles que a continuación se expresa, y el Reglamento para su aplicación, revisado con la mayor escrupulosidad, para reducirlo a términos sencillos, teniendo en cuenta el criterio que expongan las Cooperativas, sin fin de lucro.

2.ª La Ley ha de tener elasticidad suficiente para ajustarse a las condiciones de cada localidad y de cada clase social en ella comprendidas.

3.<sup>a</sup> Las nuevas disposiciones han de tender a simplificar la tramitación burocrática, sin estar por ello exenta de las garantías necesarias para que no pueda hacerse objeto de lucro lo que ha de ser un fin social exclusivamente, para lo cual, y para los efectos de la conclusión anterior, tendrán la máxima autoridad los informes y proposiciones para resolver que hagan las Juntas locales al Ministerio de Trabajo, el cual podrá consultar al Instituto de Reformas Sociales en lo que afecte al aspecto social, no técnico ni económico. El Instituto de Reformas Sociales no tendrá otro carácter que el de un organismo consultivo, cuyas opiniones podrá o no atender el Ministro, según crea de justicia.

4.<sup>a</sup> Para la resolución de los expedientes de Casas baratas, el Ministerio de Trabajo podrá disponer de un plazo de treinta días, a contar de su recepción, transcurrido el cual se entenderá el expediente resuelto favorablemente.

5.<sup>a</sup> Es aspiración del Congreso que quede inmediatamente en suspenso la constitución de hipotecas a favor del Estado para responder de las subvenciones directas concedidas, por los enormes gastos que ello supone, bastando sólo una disposición ministerial que determine que las casas subvencionadas quedarán afectas a una hipoteca tácita como garantía de tales subvenciones, al igual a la hoy existente para responder de tres trimestres de contribución.

6.<sup>a</sup> Que en la próxima Conferencia Nacional de Edificación quede constituida una Ponencia mixta de todos los elementos que en la Conferencia intervengan, encargada de llevar a cabo la reforma de la Ley y Reglamento vigentes, obligándose a presentar la modificación definitiva en el Congreso Nacional de la Edificación que se celebrará después, y si éste tardare, fijarse la fecha dentro de unos meses.

Las modificaciones de detalle o articulado de que se habla en la conclusión 1.<sup>a</sup> de las generales precedentes propone esta Federación que sean, sin perjuicio de otras que se consideren pertinentes, las que siguen:

1.<sup>a</sup> Se modificará el art. 21 del Reglamento en lo que hace referencia al máximo de ingresos de los beneficiarios de casas baratas, pudiendo ser incluidos como tales todos los empleados cuyo haber anual no llegue a 10.000 pesetas, entendiéndose que podrán ser beneficiarios los cooperadores que al ingresar en la respectiva Cooperativa no disfruten de un sueldo mayor a las mencionadas 10.000 pesetas.

2.<sup>a</sup> Aceptada la modificación del art. 21 del Reglamento, se modificará automáticamente el art. 27, pudiendo las casas tener un valor no superior a 50.000 pesetas. Las casas destinadas a propietarios de profesiones liberales, como pintores, escultores, músicos, etc., etc., se les autorizará el aumento de un 20 por 100 al mencionado, en atención a su necesidad de poseer un taller o estudio apropiado para ejercer su profesión.

3.<sup>a</sup> Después del art. 65 del Reglamento se incluirán uno o varios con un detenido estudio para la construcción de casas colectivas para darlas en propiedad a los inquilinos.

4.<sup>a</sup> Suprimir el art. 107 del Reglamento por estar en contradicción con el art. 72 de la Ley.

5.<sup>a</sup> Sustituir el actual art. 116 del Reglamento vigente por el artículo 48 del Reglamento de 14 de mayo de 1921.

6.<sup>a</sup> Supresión de los artículos 53 y 113.

7.<sup>a</sup> Se entenderá que las exenciones tributarias del Estado, sobre terrenos, construcciones, administración y toda clase de actos de las Sociedades, se harán extensivas a toda clase de recargos, arbitrios e impuestos de todos los organismos del Estado, Mancomunidades, Diputaciones, Ayuntamientos y entidades que puedan recibir facultades para percibirlos, con el bien entendido que la Presidencia del Consejo de Ministros publique una disposición notificando lo antes dispuesto a todos los obligados a su cumplimiento.

8.<sup>a</sup> En caso de defunción, la propiedad de la casa, tanto en la sucesión testada como en la intestada, deberá adjudicarse al heredero que corresponda, según la legislación civil, prescindiendo de la condición legal de beneficiario de casa barata que el Reglamento le obliga en el art. 321.

9.<sup>a</sup> Que se modifique el art. 44 del Reglamento en el sentido de conceder a las Cooperativas el derecho a repartir dividendos e intereses a sus cooperadores, siempre que dichos repartos no excedan del 6 por 100, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley. Además de que el número de socios de las Cooperativas pueda ser ilimitado.

10.<sup>a</sup> Es preciso una aclaración del art. 15 de la Ley, pues de lo dicho en el mencionado artículo resulta que no pagarán derechos reales los contratos de adquisición de terrenos que formalice una Cooperativa, pero sí tendrán que satisfacer ese impuesto los contratos de compraventa que formalicen los socios de una Cooperativa con la Sociedad, cuando llegue el momento de

la amortización total del inmueble. Porque la compra de un terreno o casa por el socio es ya segunda venta.

#### **Enmienda del Sr. Montojo.**

Se propone la reforma del art. 33 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 en el sentido de que, para la concesión del beneficio de abono de parte de intereses de préstamos obtenidos o de obligaciones al portador emitidas por Sociedades constructoras, no se exija que unos y otras tengan el carácter de hipotecarios.

#### **Enmienda de D. Gonzalo Iglesias Sánchez-Solórzano, Arquitecto, Delegado de la Sociedad Central de Arquitectos.**

Que no se exija garantía de primera hipoteca a favor del Estado por el importe de la subvención directa percibida, pues esto impide la utilización del crédito.

*Conclusión 1.<sup>a</sup>*—1.º Que se acuerde la supresión del art. 10 de la Ley de Casas baratas y del 36 del Reglamento.

2.º Que, si no se acordase la supresión del art. 10, se extienda la excepción que establece dicho artículo, a favor del Estado, Provincia o Municipio, a los préstamos hipotecarios cuyo capital haya de invertirse en la construcción de casas baratas.

*Conclusión 3.<sup>a</sup>*—Se consideran requisitos necesarios y suficientes para que sea calificada como Cooperativa una Sociedad de Casas baratas dedicada a proporcionar casas a sus socios:

Que el capital aportado por personas que no sean beneficiarios tenga un beneficio fijo y limitado;

Que todos los beneficios que se obtengan, y todos los auxilios que el Estado, Municipio, etc., concedan, recaigan en favor de los socios beneficiarios;

Que el régimen y gobierno de la Sociedad sea compartido entre los socios beneficiarios y los aportadores de capital, proporcionalmente a su participación en el haber social en cada momento, sin perjuicio de la necesaria intervención, por parte de unos y de otros, en la administración.

#### **Enmienda del Sr. Pou de Barros y otros.**

1.<sup>a</sup> Dada la poco afortunada actuación del Instituto de Reformas Sociales en su Sección de Casas baratas, que, con su ges-

ción y la confección del deficiente Reglamento para la aplicación la Ley de Casas baratas, ha constituido la ruina de muchos Cooperativas y, de continuar, pondría en peligro las que aún existen, en lo sucesivo deje de intervenir en lo referente a casas baratas.

2.ª De no aceptarse la enmienda anterior, que, en adelante, todo lo referente a casas baratas pase al Ministerio de Trabajo, como antes era exclusivamente de incumbencia del Ministerio de la Gobernación.

## ACTAS

Acta de la sesión celebrada el día 28 de mayo de 1923,  
a las cuatro de la tarde.

Abierta la sesión bajo la presidencia del Sr. Rodríguez de Viguri, éste justificó la ausencia del Presidente de la Sección, señor Gascón y Marín, y seguidamente invitó a los diversos grupos para que hicieran las designaciones acordadas en la sesión plenaria de inauguración de la Conferencia, a fin de completar la Mesa de la Sección, según previene el art. 2.º del Reglamento.

Resultaron designados:

Vicepresidentes: D. Jaime Llorca y Loret, Presidente de la Diputación provincial de Alicante, y D. Teodoro de Anasagasti, Arquitecto, por los grupos de Corporaciones oficiales y de elementos técnicos, respectivamente, y

Secretarios escrutadores: D. Enrique Galán, por el grupo patronal, y D. Bernardino Cuervo, por el grupo obrero.

Los designados tomaron posesión de sus cargos, quedando constituida la Mesa. El Presidente accidental, Sr. Rodríguez de Viguri, expuso la conveniencia de que la Sección comenzara, desde luego, el examen de las ponencias que la Mesa de la Conferencia ha hecho suyas, y el de las proposiciones y enmiendas ya presentadas y de las que pudieran presentarse, por el mismo orden en que aparecen los temas del Cuestionario, encomendadas a la Sección, proponiendo, en consecuencia, la suspensión de la sesión por quince minutos para que los conferenciantes pudieran presentar enmiendas al tema 1.º, referente a la acción del Estado.

Varios asambleístas, representantes de los diversos grupos, aun conviniendo en la necesidad de imprimir la mayor activi-

dad a los trabajos, manifestaron que no podían, en tan breve tiempo, formular opiniones concretas respecto a las conclusiones de la ponencia referente al tema 1.º, y solicitaron que la Sección aplazara su examen hasta el día siguiente.

En vista de estas manifestaciones, se acordó que la Sección vuelva a reunirse el día 29, a las diez y media de la mañana, y que hasta esa hora se admitirán en la Secretaría de la Sección, por escrito, las enmiendas que se pretendan formular a la ponencia del tema 1.º

Seguidamente se levantó la sesión.

**Acta de la sesión celebrada el 29 de mayo de 1923,  
a las once de la mañana.**

Se abre la sesión bajo la presidencia del Sr. Gascón y Marín, quien, después de saludar a los señores asambleístas y de exponer los asuntos que han de ser objeto de deliberación en las sesiones de esta Sección, da cuenta de la ponencia del Ayuntamiento de Mataró, en la que se propone que el Estado construya edificios para alojar aquellos servicios públicos que hoy están instalados en locales alquilados a particulares.

Para contestar a unas observaciones que formula el representante de Bilbao, Sr. Posse, el Sr. Fabra Ribas, en sustitución del ponente, expone la labor preliminar de la Comisión organizadora, en la que figuró el envío de un Cuestionario a los Municipios, Diputaciones y otras entidades, preguntándoles sobre si el Estado debía o no tomar a su cargo la construcción de edificios. Sólo se recibió la contestación de la Diputación provincial de Madrid, y aun ésta lo hizo en forma muy vaga, limitándose a decir que tenía depositadas en Caja las cantidades que habían de servir de garantía para esa operación.

Después de intervenir brevemente los Sres. Posse y Martínez, y de formular algunas observaciones el Sr. Presidente para encauzar los debates, advirtiendo que, más que de resoluciones, se trata de aportar ideas e iniciativas, se conviene en aplazar este asunto para cuando se discuta la proposición 7.ª, en la que está virtualmente contenida.

A continuación se discute la proposición de la Federación Patronal Madrileña, y el Sr. Sáinz de los Terreros propone que se haga una agrupación de asuntos para facilitar los debates; pero

el Presidente advierte la imposibilidad de hacerlo por la forma en que las proposiciones han ido llegando a las Secciones. Así, pues, hay que ir tratando punto por punto para realizar una labor de selección.

El Sr. Carreras Candi propone que no se discuta el articulado hasta que se recojan los resúmenes y se incorporen a cada título, con objeto de que no se repitan las discusiones.

El Presidente replica que, si se hiciera eso, sería inútil la labor de los asambleístas, y que debe tenerse en cuenta que no se trata sólo de incorporar o no a las ponencias enmiendas que no son de la iniciativa de la Comisión organizadora, sino de una labor de selección en la que caben estos tres procedimientos: 1.º Tomar en consideración las enmiendas; 2.º Desecharlas, y 3.º Si el asunto por su importancia lo requiere, dejarlo a la resolución de la sesión plenaria. Después de realizada esta labor, la Sección puede hacer la propuesta definitiva que ha de llevar al Pleno.

Por unanimidad se acuerda que así se haga.

Respecto a la creación de un Banco Nacional que recogiera los elementos dispersos y el ahorro improductivo para aplicarlo a préstamos para la construcción de viviendas, dice el Sr. Fabra Ribas que convendría formar una Subcomisión que se pusiera en contacto con la Sección 2.ª, que es a la que realmente corresponde resolver este asunto.

Los Sres. Sáinz de los Terreros, Sanz y Guitart, intervienen para exponer su criterio, contrario a que sea la Sección 1.ª la que entienda en la cuestión, y así se acuerda.

El punto que se refiere a la supresión de los derechos arancelarios para los materiales de construcción es combatido por el Sr. Prados y Urquijo, porque, a su juicio, significaría el desplazamiento del capital español en favor del extranjero, ya que, por muchísimas razones, la industria nacional no puede competir con la de otros países. Además sería muy difícil determinar, al pasar por la Aduana, cuáles son los materiales de la construcción, y esto determinaría un semillero de defraudaciones. Queda desechado el punto.

Se ponen a discusión las proposiciones de la Compañía Madrileña de Urbanización, en las que se pide que se declare a la Ciudad Lineal de Madrid obra de utilidad pública y que esta declaración se amplie a todas las ciudades lineales.

Impugnadas por los Sres. Peña y Bufills, quedan desechadas.

Las propuestas de la Cámara Oficial de la Propiedad de Castellón, relativas a la derogación de las tasas sobre alquileres, se acuerda no discutir las hasta que se hallen presentes los representantes de la Liga de Inquilinos de Madrid, que han anunciado su propósito de concurrir.

Lo que afecta a la libertad de trabajo, a fin de que la mano de obra sea más barata, se elimina de las discusiones de esta sesión, porque pertenece a la 7.<sup>a</sup>

Se ponen a discusión las proposiciones de la Federación Catalana-Balear de Cooperativas de Casas baratas de Barcelona, en las que se piden mayores facilidades de la Ley: construcción por cuenta del Estado, expropiación de solares, estimular a las Cooperativas y asignación en el presupuesto de una crecida cantidad para subvenciones. En este debate intervienen los Sres. Barros, Peña, Ferrero y el representante de la Federación Catalana-Balear, quien manifiesta que las proposiciones son el resultado de los trabajos de una Asamblea celebrada en Barcelona. Explica el sentido en que el Estado habría de acudir a construir los edificios para sus funcionarios. Se trataría únicamente de un anticipo que se haría a las Cooperativas para facilitar su misión.

El Sr. Ferrero muestra su oposición a que se otorgue esta calidad de privilegiados a los funcionarios públicos. El Sr. Peña también se muestra contrario al criterio de la propuesta, y ésta queda desechada, consignando su voto en contra el representante de la Federación Catalana-Balear.

Se aprueba el punto relativo a que se estimule a las Cooperativas para la construcción de casas baratas.

Se desecha una propuesta de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Palma de Mallorca en solicitud de que se hagan extensivas al capital privado las ventajas que la Ley da a la construcción de casas baratas en cuanto a exenciones tributarias, y se aplaza la discusión de otra de la Cámara de la Propiedad Urbana de Granada, que se refiere a la rebaja de derechos arancelarios y tarifas de transportes para los materiales de construcción.

Se toma en consideración otra propuesta de esta misma entidad sobre protección a las Cooperativas, dando a éstas un carácter general, sin mencionar si son o no de obreros y funcionarios del Estado.

Se desecha la propuesta de que el Estado garantice a las Empresas constructoras un interés mínimo del 6 ó el 7 por 100.

Una propuesta del Sr. Martín Bosch sobre que el Estado active o paralice la construcción de sus edificios públicos se aprueba, modificada en el sentido de que se diga que intensifique o no esas construcciones. En esta misma propuesta se pide que se obligue a los propietarios de solares, incluso del ensanche, a construir en un plazo prudencial.

El Sr. Pérez Minguez pregunta si esta obligación ha de ser también para el propietario que suceda al actual, y a quién irá a parar el solar en el caso de que el propietario no construya.

El Sr. Méndez Vigo formula algunas observaciones sobre la ineficacia que para el fomento de las construcciones tendría esta medida.

El Sr. Martínez cree que debería dejarse la discusión de este asunto para cuando se halle presente el representante de la Liga de Inquilinos. Así se acuerda.

Se discute ampliamente una propuesta de la Sociedad de Terrenos y Edificios a Plazos, de Barcelona, en la que se pide al Estado, la Provincia y el Municipio, cedan gratuitamente, a petición de particulares o entidades, a perpetuidad, los terrenos sobrantes o baldíos que le pertenezcan.

Los Sres. Méndez Vigo, González Rothwos, Prados y Posse, están conformes con el espíritu de la propuesta; pero creen que hay que concretar lo que se entiende por terrenos sobrantes o baldíos.

El Sr. Pérez Infante estima que debe añadirse la obligación a los Ayuntamientos de establecer vías de comunicación con las barriadas extremas que se construyan.

El Presidente propone que se redacte con carácter un poco genérico, omitiendo lo de ceder gratuitamente y a perpetuidad los terrenos comprendidos en las márgenes del río.

El Sr. Posse cree que debe adicionarse la condición de dar preferencia en la edificación pública a las Sociedades cooperativas de construcción que estén dentro de la Ley de Casas baratas. Ambas modificaciones se aprueban.

De las proposiciones presentadas por la Constructora Obrera, de Barcelona, se aprueba la que propone más claridad en la Ley y menos dilaciones en la resolución de los expedientes, y se declara que no ha lugar a deliberar en la que solicita que el Estado emita un impuesto de 100 millones al 5 por 100.

Se acuerda que pase a la Sección 4.<sup>a</sup> la obligación a las Cajas de Ahorro a emplear una parte de su capital en préstamos para

construcción de casas baratas y se suprime el punto que pide la supresión de las subvenciones a las entidades lucrativas que construyan casas de muchos pisos.

Después de discutirse algunas enmiendas presentadas por la Sociedad de Albañiles «El Trabajo», de Madrid, se suspende la sesión a la una, para reanudarla a las cuatro de la tarde.

**Acta de la sesión celebrada el día 29 de mayo de 1923,  
a las cuatro y media de la tarde.**

Abierta la sesión por el Sr. Gascón y Marín, continúa el examen de enmiendas a las conclusiones del tema 1.º («Acción del Estado»).

En primer término, se aprueba una enmienda del Sr. Gallejo, que dice así:

«A fin de facilitar la rápida ejecución de pequeñas obras a cargo del Estado, se aclararía, por medio de un Real decreto de Hacienda, la vigente Ley de Contabilidad y Hacienda pública, en el sentido de poderse efectuar, mientras duren las condiciones económicas actuales de la construcción, por gestión directa todas las obras del Estado, de ampliación, reforma o nueva planta, cuyo presupuesto no exceda de 100.000 pesetas.»

El Sr. Vellando protesta de que en las conclusiones de la Ponencia no se diga nada de la expropiación de terrenos, y los señores Buffill y Carreras encuentran justificada esa protesta del Sr. Vellando.

A continuación, se acepta una ampliación, propuesta por el Sr. Vellando, referente a la cédula hipotecaria, al objeto de que se le dé el carácter de valor público, para los efectos de su ignoración y enajenación.

Se desecha otra enmienda, presentada por el Sr. Martínez de Abaria, referente a la no formación de la cédula hipotecaria.

Tramitadas estas enmiendas, se pasa a la discusión de las conclusiones del tema, comenzándose por una enmienda del Sr. Anitua, Delegado de la Cooperativa Centro Industrial de Vizcaya, en la que se propone lo siguiente:

«*Conclusión 1.ª*.—No se creará la cédula que se menciona ni ninguna otra, y se deroga el Real decreto de 21 de junio de 1920.»

Los Sres. Garachana, Prieto y Méndez Vigo intervienen en la discusión de esta enmienda, para fijar el alcance que debe tener la cédula cuya creación propone la conclusión 1.ª

El Sr. Prados Urquijo pide aclaraciones sobre el significado de la cédula, y el Presidente dice que deben atenerse a la definición que da la Ponencia, pues si hay señores asambleístas que estiman que tiene un carácter distinto, lo pertinente sería que lo concretaran en una enmienda.

El Sr. Prados Urquijo pregunta si se trata de una cédula de transmisión de dominio, y varios asambleístas contestan a coro negativamente.

El Sr. Prieto Pazos hace algunas manifestaciones para explicar el significado de la cédula titular de la propiedad y su conveniencia, recordando que ya en el último Congreso de la Propiedad Urbana se comprendió la necesidad de que hubiera una cédula representativa.

«En Alemania—dice—, estas cédulas las daba el Estado (primero, en las ciudades libres, y luego, en el resto del Imperio), después de examinar la titulación de la propiedad y transcurrido un plazo de seis meses, en el que se podían formular las reclamaciones precisas. Este documento constituía un verdadero valor mobiliario.»

El Sr. Villasante, representante de La Coruña, presenta una enmienda sobre creación de la cédula urbana, que queda pendiente de resolución posterior.

Queda aprobada la conclusión 1.ª, que en la redacción de la Ponencia dice así:

«1.ª Creación de la cédula titular de la propiedad de fincas urbanas y utilización de la misma como base del crédito urbano.»

A la conclusión 2.ª, el Sr. Sáinz de los Terreros presenta una enmienda, que dice así:

«Conclusión 2.ª—El Estado consignará en sus Presupuestos una cantidad anual para otorgar préstamos que faciliten la construcción de casas económicas con garantía hipotecaria sobre la nueva edificación.

El tipo de interés de tales préstamos no podrá exceder del 4 por 100, y el plazo de amortización será de cincuenta años, a interés compuesto.

Estos préstamos no podrán ser superiores al 60 por 100 del valor de la construcción, más el 50 por 100 del valor del solar,

no pudiendo estimarse éste, para los efectos del citado préstamo, en mayor cantidad del 25 por 100 de lo que represente la totalidad del inmueble.»

Explica el Sr. Sáinz de los Terreros lo que él entiende por *casas económicas*, y expone la conveniencia de atender a la construcción de estos edificios, porque la Ley de Casas baratas no lo hace en la forma debida, ya que las casas baratas significan construcciones humildes, y estas económicas, a que se refiere su enmienda, son más bien para la clase media, que es digna de que se la otorguen mayores auxilios.

El Sr. Iglesias impugna la enmienda, y el Sr. Cejuelo estima que el asunto sería más propio para tratarlo en la Sección 2.<sup>a</sup>

El Sr. Martínez teme que pueda desnaturalizarse el pensamiento de la Ley de Casas baratas con esta división de casas en *económicas* y *baratas*, y el Sr. Buffill advierte que aquí se trata del problema de la edificación en general, y no sólo del de casas baratas. Teme que, si se pide demasiado al Estado, éste no conceda tanto, y, finalmente, solicita que el tanto por ciento del préstamo se amolde a lo señalado en la Ley de Casas baratas.

El Sr. Pérez Infante no acaba de convencerse de la conveniencia de esa clasificación de casa económica, y advierte que no debe haber reparo en solicitar los mayores auxilios posibles del Estado para el fomento de la construcción, cuando en cosas superfluas se gastan muchos millones de pesetas.

El Sr. Sáinz de los Terreros, al rectificar, dice que la Ley de Casas baratas, por sí sola, no ha resuelto el problema de la vivienda, y ello obliga a pensar en la práctica de otros medios, tales como el que propone su enmienda.

El Sr. Posse pide que se determine el valor de la renta y el tipo de interés de la casa económica, a lo que objeta el Sr. Sáinz de los Terreros que eso es imposible hacerlo antes de construir el edificio.

Se acepta la enmienda, con la variación de que el plazo de amortización será de treinta años, en vez de los cincuenta que se proponen.

Se discute una enmienda del Sr. Anitua, que está redactada en estos términos:

«**Conclusión 2.<sup>a</sup>**—Que el Estado otorgue préstamos, nunca con un interés superior al 3 por 100, por la cantidad total que pueda

resultar de las asignaciones y dietas a ex Ministros, Diputados a Cortes y a todas aquellas personas que ostenten cargos en representación popular.

Esta cantidad, preferentemente, será destinada, sin interés de ningún género, a las construcciones que en los centros fabriles y obreros se ejecuten por las Empresas, y será entregada en forma de subvención directa »

Su autor la apoya brevemente, y el Sr. Pérez Infante muestra su conformidad con el párrafo primero, aunque estima que todo el que trabaja debe cobrar; pero se declara francamente contrario al segundo párrafo.

El Sr. Martínez (D. Lucio) dice también que el trabajo debe remunerarse a todo el mundo, y si el Diputado y el Senador cumplen con sus deberes, no hay razón para negarles los estipendios que noblemente hayan ganado. Además, estima poco serio que se traigan enmiendas de esa naturaleza a la Asamblea, pues las pesetas de las dietas nada resolverían en el magno problema de la edificación. Agrega que se deben aportar las iniciativas en forma que no molesten las susceptibilidades de ningún asambleísta. Esto lo dice porque ha observado ya en las manifestaciones del Sr. Anitua una reiterada insinuación sobre el propósito de que sus enmiendas van encaminadas a aumentar los beneficios del obrero.

El Sr. Anitua rectifica, afirmando que estaba muy lejos de su ánimo inferir la menor molestia a ninguna de las representaciones de la Asamblea, y para que se vea que así es, retira todas las enmiendas que tenía presentadas a las diversas conclusiones del tema.

Se lee una enmienda del Sr. Piedrafita, Presidente del Hogar Ferroviario, que dice así:

«Como enmienda o aclaración a la conclusión 2.<sup>a</sup> del tema 1.<sup>o</sup> («Acción del Estado, etc.»):

Las cantidades que el Estado obtenga por los bonos de Edificación que emita se aplicarán, en un 75 por 100, cuando menos, a préstamos a las Sociedades cooperativas que construyan casas para sus socios, entendiéndose ampliados estos préstamos hasta el 80 por 100 del valor de las casas y de los solares en que radiquen.

Estos préstamos se considerarán independientes de los a que el Estado viene obligado por la Ley de diciembre de 1921, respecto a los cuales El Hogar Ferroviario propone su inmediata

concesión, y, por tanto, el cumplimiento de la mencionada Ley, hoy incumplida.»

Como no solicita la palabra ningún asambleísta para apoyarla ni impugnarla, el Presidente pregunta si se aprueba, y al observar que en la Asamblea hay disparidad de criterios, ruega a los que no estén conformes con ella se levanten, y lo hacen 27 señores. A continuación formula el mismo ruego a los partidarios de la enmienda, y se levantan 22 señores. El Presidente declara desechada la enmienda por 27 votos contra 22.

El Sr. Martínez, apoyado por algunos señores asambleístas que se sientan a su lado, expresa sus dudas sobre la validez de la elección, y pide que se vote de nuevo nominalmente la enmienda, a lo que la presidencia se opone, porque no es reglamentario que recaigan dos votaciones sobre el mismo asunto.

Ante la insistencia del Sr. Martínez, el Presidente, que desea armonizar, en lo posible, el deseo de los quieren la votación nominal con las exigencias del Reglamento, anuncia que, dada la importancia de la discrepancia habida en este punto, esta discrepancia será llevada a la sesión plenaria.

En vista de estas manifestaciones del Presidente, el Sr. Martínez no insiste en su propósito; pero señala que él y los que se encuentran en su caso han de proceder con una escrupulosa severidad, porque, con motivo de la representación colectiva que ostentan, no pueden ser tan condescendientes como los que sólo tienen una representación individual.

El Sr. Vellando hace análogas manifestaciones.

Un señor asambleísta, de representación obrera, desea saber si, como ocurre en las sesiones que celebran las organizaciones de trabajadores, cuando hay dudas sobre el resultado de una votación, es lícito solicitar la nominal.

El Sr. Gascón y Marín abandona unos momentos la presidencia para dejar sustanciado este incidente, y explica la misión suya de velar por el cumplimiento del Reglamento; pero al mismo tiempo expone la conveniencia de que las discusiones se lleven dentro de una gran armonía, si se quiere llegar a la finalidad que todos se proponen. Cuando valga la pena de acudir a una votación nominal, aunque, a su juicio, el Reglamento no la autoriza, él accederá al ruego de los que la pidan.

El Sr. Martínez manifiesta que no es propósito suyo el de obstruir los debates, porque, como todos, viene con el deseo de llegar a finalidades prácticas en esta Conferencia; pero hay que

reconocer que, en determinados casos, a los representantes de colectividades les es indispensable sentar su posición y dejar definidas sus reclamaciones.

Terminado el incidente, vuelve a la presidencia el Sr. Gascón y Mario.

Después de algunas observaciones de los Sres. Pujal, Méndez Vigo y Godó, se acuerda sustituir la conclusión 2.<sup>a</sup> de la Ponencia, con la enmienda del Sr. Sáinz de los Terreros tomada en consideración anteriormente.

Se lee la conclusión 3.<sup>a</sup>, que dice así:

«3.<sup>a</sup> Exención tributaria de la contribución urbana durante tres años, por lo menos, sin contar el período de exención hoy en vigor.»

A ella presenta la siguiente enmienda el Sr. Sáinz de los Terreros:

«*Conclusión 3.<sup>a</sup>*— Exención tributaria, durante veinte años, a las fincas cuyas viviendas no excedan de 1.500 pesetas anuales de alquiler y tengan una superficie mínima habitable por vivienda de 50 metros cuadrados.

Exención, durante quince años, a las que no excedan de 2.000 pesetas y tengan 75 metros cuadrados de superficie.

Exención, durante diez años, a las que no excedan de 3.000 pesetas y tengan 100 metros cuadrados de superficie.

Estas cifras serán aplicables a las poblaciones de más de 100.000 habitantes (Madrid, Barcelona, Málaga, Sevilla, Valencia, Zaragoza, Murcia y Cartagena), fijándose otras, en consonancia con las anteriores, para aquellas poblaciones cuyo número de habitantes sea menor del indicado.

Estas exenciones se aplicarán a las fincas cuya edificación comience dentro de los cinco años siguientes a la promulgación de la Ley en que se otorgue este beneficio y se terminen dentro de los dos siguientes a la fecha en que se otorgue la licencia de construcción, salvo casos de fuerza mayor, debidamente comprobados.»

El Sr. Martínez la combate, proponiendo como tipo máximo de alquiler el de 2.000 pesetas, y el Sr. Sáinz de los Terreros se aviene a las modificaciones que quieran hacerse, siempre que se conserve lo esencial, que es la prelación de la casa económica sobre la de lujo.

El Sr. Ferreros expone que el tipo de 3.000 pesetas no es exagerado, pues todo el mundo sabe que la casa que necesita la cla-

se media paga un alquiler de 300 pesetas mensuales, y es necesario darle vivienda en condiciones, como se pretende hacer con el obrero por medio de la Ley de Casas baratas; por eso está bien que haya *casa barata* y *casa económica*. Además, en esta Conferencia debemos procurar los medios de fácil arribo de los capitales a la industria de la edificación.

Como hay otra enmienda del Sr. Martínez de Abaria que se ocupa de este mismo asunto, el Presidente propone—y así se acuerda—que una Comisión, formada por los Sres. Sáinz de los Terreros, Martínez de Abaria y Martínez (D. Lucio), redacte, refundiendo ambas enmiendas, una nueva fórmula, que será la que definitivamente quedará incorporada a las conclusiones.

Se lee la siguiente enmienda de los Sres. Méndez Vigo, Delegado y Delegados de Vizcaya.

Como algunas de las exenciones de derechos e impuestos a que se alude no pueden concederse efectivamente por el Estado en las Provincias Vascongadas y Navarra, dado el régimen económico concertado que en dichas provincias rige, tal exención se compensará, en cada caso, con una subvención equivalente a lo que, mediante prueba de los interesados, hubieren ascendido dichas exenciones.»

Queda aprobada, después de haber explicado su autor y el representante de Bilbao, Sr. Zufía, el alcance de la misma, en relación con el concierto económico que las Vascongadas tiene hecho con el Estado.

Se acepta el espíritu de la conclusión 4.<sup>a</sup>, que dice así:

«4.<sup>a</sup> Exención de derechos reales y timbre en los contratos de adquisición de terrenos con destino a la edificación, con las limitaciones y garantías arriba indicadas, así como las correspondientes a las expropiaciones de los terrenos improductivos, cuando la expropiación se ordenare como se ha expresado.»

Y a ella se admite la siguiente enmienda del Sr. Carreras:

«*Conclusión 4.<sup>a</sup>*—Al final añadir, en lugar de las palabras como se ha expresado, las cuales aluden a lo que indicaba la Ponencia en su Memoria, y como no se tiene ésta a la vista, se desconoce ahora el alcance de dicha frase, añadir, por tanto, las que siguen, en sustitución de aquéllas, y que, transcritas de la propia Memoria, son como siguen: *por causa de utilidad pública, en virtud de proyectos aprobados que tuviesen por fin la construcción de grupos de viviendas.*»

Sin debate se acepta la conclusión 5.<sup>a</sup>, concebida en estos términos:

«5.<sup>a</sup> Exención para las Sociedades creadas para fines de construcción en las dos formas siguientes:

a) Exención, por cinco años, de la cuota mínima por capital fijado en la tarifa 3.<sup>a</sup> de la Contribución sobre las utilidades y del impuesto del timbre de negociación de las acciones, y

b) Condonación de las cuotas del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes y del timbre del Estado que devenguen la emisión de las acciones.»

También se aprueban, con ligerísima discusión, la conclusión 6.<sup>a</sup>, que dice:

«6.<sup>a</sup> Revisión de los derechos arancelarios correspondientes a los materiales de construcción»;

Una enmienda del Sr. Carreras, concebida en estos términos:

«Conclusión 6.<sup>a</sup> — Añadir al final, después de la palabra *construcción*, las siguientes: *con el objeto de abaratarlos tanto como sea posible*»,

Y otra del Sr. Prados Urquijo, que dice así:

Conclusión 6.<sup>a</sup> — La revisión a que se refiere esta conclusión del tema 1.<sup>o</sup> se determinará por aquellos productos y elementos de construcción a que se refiere el art. 19 de la Ley de Casas baratas.»

Se aprueba la conclusión 7.<sup>a</sup>, que dice:

«7.<sup>a</sup> Que el Estado, para evitar el paro, y en caso de que no se produjera la concurrencia en la construcción de edificios para viviendas, proceda a la construcción y reparación de edificios que sean necesarios para los servicios públicos.»

Con la siguiente enmienda, del Sr. Sáinz de los Terreros:

«Conclusión 7.<sup>a</sup> — Deberá suprimirse el párrafo que dice: *«y en caso de que no se produjera la concurrencia en la construcción de edificios para viviendas»*.

Terminada la discusión de las conclusiones, se desechan estas dos enmiendas adicionales del Sr. Díaz de la Jara:

«1.<sup>a</sup> Que por el Gobierno se dicten Reales órdenes poniendo una tasa reguladora en el coste de los materiales, e imponiendo fuertes multas al industrial, almacenista y expendedor que no se sometiese a ella.

2.<sup>a</sup> Que se organice por el Estado una organización que se titule la Lotería Nacional de la Vivienda, y cuyo funcionamiento será de la siguiente manera:

a) Su organismo interno, de la misma manera que la Lotería Nacional;

b) La suma total que cobrase el Gobierno por la venta de billetes se distribuiría de la siguiente manera: un 10 por 100, a beneficio del Estado; otro 10 por 100, a beneficio del Estado para que cubriese los gastos que le originara; el 80 por 100 restante se quedará su beneficio íntegro para la construcción de casas;

c) Si la Comisión organizadora no lo tuviera a mal, es mi opinión que, si se quisiera introducir en la organización de la Lotería Nacional de la Vivienda alguna reforma, se pidiese informe al gran economista, gloria de España, Sr. Flores de Lemus, Catedrático de la Universidad Central.»

Y se acepta una del Sr. Méndez Vigo proponiendo que «las entidades provinciales que, por sus facultades económicas, ofrezcan garantías del cumplimiento de sus ofertas, podrán concertar con el Estado la construcción, en el plazo máximo de dos años, de edificaciones, consiguiendo auxilios especiales y complementarios a los consignados en las bases anteriores».

El Presidente explica la tramitación que ha de darse a la enmienda presentada por el representante coruñés Sr. Villasante, y dice que, como en realidad se trata de una ampliación de los acuerdos ya tomados al aprobarse las conclusiones del tema 1.º, lo que procede es incorporar esa enmienda a los antecedentes de la Sección para que en su día llegue a conocimiento de los Poderes públicos. Así se acuerda.

Queda aprobada, finalmente, una enmienda del Sr. Ferreros, en la que se propone la exención de derechos reales para los préstamos hipotecarios que se hagan con objeto de construir, y se levanta la sesión a las ocho de la noche, acordándose que la próxima se celebre mañana miércoles, a las diez y media de la misma.

**Acta de la sesión celebrada el día 30 de marzo de 1923,  
a las diez y media de la mañana.**

Abierta la sesión por el Sr. Garcón y Marín, comienzan a discutirse las conclusiones del tema 2.º y las enmiendas a ellas presentadas.

A la conclusión 1.ª, que se refiere a exenciones de arbitrios municipales, formula observaciones de carácter general el señor Posse, llamando la atención sobre la conveniencia de no dejar

desamparados a los Municipios, cosa que ocurrirá si se le exigen demasiadas exenciones.

El Sr. Carreras apoya una enmienda al párrafo segundo de esta conclusión, en solicitud de que se modifique lo relativo a las licencias para construir.

Los Sres. Garachana y Carreras formulan algunas observaciones, y es aprobada la enmienda.

En virtud de esta aprobación queda redactada la conclusión 1.<sup>a</sup> en la forma siguiente:

«Corresponde a los Ayuntamientos eliminar las trabas de índole fiscal que puedan entorpecer toda clase de edificación, encarecer el alquiler y dificultar la creación de viviendas higiénicas y económicas, por los siguientes medios:

1.º Exención de los arbitrios que gravan la construcción, entendiéndose que la masa de exenciones constituirá una ayuda económica a la persona o Sociedad propietaria de la edificación, al ejecutante de las obras o contratista.

Para tener derecho a la exención será condición precisa que las obras se comiencen dentro del plazo de dos meses siguientes a partir de la fecha de la concesión de la licencia y que se concluyan en el término que para cada caso concreto se fije por una Comisión mixta, salvo casos de fuerza mayor.

La exención de arbitrios mencionada sólo se concederá a las construcciones que se comiencen dentro del año siguiente a la fecha en que se produzcan los efectos de la disposición legal que apruebe esta conclusión.»

En esta forma se aprueba, después de admitirse también otra enmienda del Sr. García Martínez proponiendo que se sustituyan las palabras: *Corporación municipal*, por las: *una Comisión mixta*, en el párrafo segundo.

En el debate de esta última enmienda han intervenido los Sres. Aranda, como ponente, y Carreras.

El Sr. Iglesias formula algunas observaciones al párrafo tercero, para solicitar que los auxilios se dividan entre el Municipio y el Estado, y se pronuncia en favor del criterio de un año para la concesión de la exención de tributos a las construcciones.

Las enmiendas de este señor, relativas a la distribución de exenciones entre el Municipio y el Estado, son desechadas.

El representante del Ayuntamiento de Bilbao formula observaciones a la conclusión 2.<sup>a</sup>, oponiéndose a que se suprima la exención de la contribución directa.

El Sr. Carreras propone que las palabras *zona del interior o ensanche*, con que termina la conclusión, según la redacción de la Ponencia, se sustituyan por estas otras: *ciudad y no suburbios*.

El Sr. Aranda, como ponente, muestra su conformidad a esta modificación.

Queda aprobada la conclusión 2.ª, con la redacción siguiente:

«2.ª Ejecución preferente, con sus fondos y dentro de los planos aprobados, de las obras de apertura y urbanización de aquellas vías a que tengan fachada las edificaciones para viviendas que se proyecten por particulares o Compañías, siempre que los proyectos envuelvan la edificación inmediata de un área no inferior a 5.000 metros cuadrados y que se proyecten en la ciudad, no en los suburbios.»

A continuación se discute la siguiente enmienda del señor Posse:

«La obligación que la Ley de Ensanche impone a los Ayuntamientos de urbanizar los terrenos comprendidos en sus planos de ensanche debe extenderse a todos los demás que radiquen en su jurisdicción y donde se hayan construido casas baratas, siempre que los constructores de éstas hagan donación de los terrenos ocupados por calles, plazas, etc., o bien los cedan, cuando menos, en el 50 por 100 de estas vías públicas, si se trata de Cooperativas de construcción cuyos Estatutos y edificaciones hayan sido aprobadas como baratas.»

Es apoyada por su autor, y el Sr. Aranda, como ponente, se opone a su aprobación, llamando la atención de los asambleístas sobre la gravedad que entraña su contenido. Lo mismo advierten los Sres. Sáinz de los Terreros, Sánchez Baytón, Carreras y Bufill.

El Sr. Posse rectifica, y el Sr. Garachana se opone a que se apruebe la enmienda.

Después de algún debate más, en el que intervienen otros asambleístas, se pone a votación la enmienda y queda aprobada por mayoría. Exponen su deseo de que en acta consten su voto en contra los Sres. Cejuela, Alvarez Arranz, Carreras y Bufill.

Se aprueba sin debate el párrafo primero de la conclusión 3.ª, que dice así:

«3.ª Abono de prima o subvención a las Compañías o personas que emprendan, sin el carácter de contratistas, edificaciones de casas colectivas de alquiler, dando mayor ayuda por las casas de rentas más moderadas.»

Antes de comenzar a debatirse el párrafo segundo de esta conclusión, se aprueba la redacción definitiva de la enmienda que ayer quedó pendiente a la conclusión 3.<sup>a</sup> del tema 1.<sup>o</sup>, que es la siguiente, redactado por los Sres. Sáinz de los Terreros, Martínez y Abaria:

«Para que las viviendas que comiencen a construirse dentro del plazo de tres años, desde la fecha de la disposición legal correspondiente, y no se terminen después de los dos siguientes a este periodo, salvo caso de fuerza mayor debidamente justificado, el Estado condonará la contribución urbana con arreglo a la escala siguiente:

|                                                                                                               | Pesetas. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Exención por treinta años a las casas económicas cuyo alquiler mensual máximo por vivienda no exceda de ..... | 50       |
| Idem por veinticinco años hasta.....                                                                          | 75       |
| Idem por veinte id. ....                                                                                      | 100      |
| Idem por quince id. ....                                                                                      | 200      |
| Idem por diez id. ....                                                                                        | 250      |

Se fijará para cada localidad la superficie mínima habitable por vivienda en cada uno de estos casos.

No tendrá derecho el propietario de dichas fincas a elevar en una sola vivienda el alquiler primitivamente fijado durante los años que dure la exención.

Estas cifras serán aplicables a las poblaciones de más de 100.000 habitantes, fijándose otras en consonancia con las anteriores en otras cuyo número de habitantes sea menor del indicado.»

También se lee y aprueba la siguiente adición a la conclusión 2.<sup>a</sup> del tema 1.<sup>o</sup>, redactada por los citados señores:

«Estos préstamos se distribuirán con arreglo a la siguiente proporción:

|                                                                                                                         | Pesetas. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 35 por 100 de la total cantidad consignada por el Estado para las fincas cuyos alquileres mensuales no excedan de ..... | 50       |
| 30 por 100 ídem id. id. ....                                                                                            | 75       |
| 25 por 100 ídem id. id. ....                                                                                            | 100      |
| 10 por 100 ídem id. id. ....                                                                                            | 200      |

Queda aprobado el segundo párrafo de la conclusión 3.<sup>a</sup>, concebido en estos términos:

«Se auxiliará a la persona, Compañía o Sociedad propietaria de edificios que se destinen a viviendas de clases modestas, por medio de subvenciones, préstamos o garantías de interés de los adelantos que puedan obtener, siempre con hipoteca de las mismas fincas. Se incluirán en aquella categoría las casas cuya renta no exceda de 125 pesetas mensuales por habitación familiar, teniendo derecho los Municipios, a cambio del apoyo aludido, a exigir determinadas condiciones higiénicas de superficie a las viviendas que se construyan con arreglo a tipos perfeccionados con patios abiertos y en condiciones especiales que se estipulen, y a regular la privación de este auxilio en la forma que concretamente determine cada Municipio.»

Se pasa a examinar el título segundo de este tema, que trata de la intervención que deben ejercer los Municipios en la solución del problema de la vivienda y del trabajo.

Sin debate se aprueba la conclusión 4.<sup>a</sup>, que dice así:

«4.<sup>a</sup> Por acción directa, mediante la construcción de edificios de uso público, Alcaldías, Casas de Socorro, Juzgados, Escuelas, etc.».

Al discutirse la conclusión 5.<sup>a</sup>, el Sr. Posse, tomando por base la defensa de unas enmiendas en las que se exponen los medios para que los Municipios procuren construir por cuenta propia casas baratas, explica lo que, durante estos últimos años, ha venido haciendo el Ayuntamiento de Bilbao, con satisfactorio resultado.

El Sr. Sánchez Baytón, como ponente, se opone a que se incorpore a la conclusión el contenido de las enmiendas, y el señor Carreras se adhiere al criterio de la Ponencia.

El Presidente, Sr. Gascón y Marín, advierte que estas enmiendas plantean un problema muy importante, que quizás se salga de las funciones que están conferidas a esta Conferencia de la Edificación, ya que abarca cuestiones de carácter legislativo y económico de muy variada índole.

El Sr. Posse no intenta imponer una norma a la Asamblea; lo que desea es que en la conclusión se consigne esa potestad a los Municipios para la construcción, aunque no tenga carácter obligatorio.

Después de alguna discusión se conviene en introducir un inciso para autorizar la creación de organismos autónomos en el

Ayuntamiento y, en vista de ello, el Sr. Posse retira sus enmiendas.

Queda aprobada la conclusión 5.ª, con el texto siguiente:

«5.ª Por la creación de nuevas barriadas de viviendas, pudiendo crearse por los Ayuntamientos organismos autónomos, encargados del servicio.

La inversión de fondos, en los sitios que tengan pocas edificaciones o no tengan ninguna, es lo más barato y eficaz para resolver el problema. La urbanización en zonas suburbanas consigue el descongestionamiento de la ciudad y disminuye las dificultades de su reforma interior, que, no obstante su necesidad, son imposibles, por su coste en la actualidad.»

Se aprueban las conclusiones 6.ª, 7.ª y 8.ª, con esta redacción:

«6.ª Por el estudio de proyectos de distritos de casas baratas, según la Ley correspondiente. El desarrollo de este estudio comprenderá: elección de sitios; trazados; instalación de servicios; vías de comunicación; transportes rápidos y económicos; conservación de la propiedad del suelo; cesión, a censo, de parcelas a particulares, Sociedades constructoras o Cooperativas, que edifiquen inmediatamente; reglamentación de los tipos de casas, su altura, emplazamiento dentro de las parcelas, superficies descubiertas, condiciones de higiene y ornato.

7.ª Reglamentar la reforma y mejoramiento de las casas de los suburbios que no reúnan condiciones higiénicas, aplicando, si fuera preciso, las prescripciones de la Ley de Casas baratas referentes a saneamiento y vivienda.

8.ª Protección y auxilios a las Cooperativas que edifiquen viviendas para sus asociados.»

Se aprueba sin debate el párrafo primero de la conclusión 9.ª, que dice así:

«9.ª Que los Ayuntamientos interesen del Estado una acción enérgica para la formación de tasas de materiales, dando intervención, en las Comisiones que se formen a este fin, a los Ayuntamientos y a todas las representaciones técnicas que tengan relación con los materiales de que trata.»

El Sr. Martínez pide aclaraciones al párrafo segundo, que se halla concebido en estos términos:

«Asimismo, los Ayuntamientos solicitarán del Estado la formación de Comisiones mixtas para tratar de obtener de las Agrupaciones obreras la determinación del rendimiento medio de la mano de obra en cada uno de los oficios de la construcción.»

El ponente, Sr. Aranda, explica el alcance de ese texto, diciendo que se ha querido contar con un elemento más de juicio para la determinación del rendimiento medio de la mano de obra, apelando al natural conocimiento que las organizaciones obreras tienen de esta materia.

El Sr. Martínez no está conforme con la redacción del párrafo, y cree que deberían suprimirse las palabras finales, dejando sólo la facultad a los Ayuntamientos para solicitar la formación de las Comisiones mixtas, sin determinar el objeto.

Aprovecha esta oportunidad para disertar sobre lo equivocado que es suponer que la supresión de la jornada de ocho horas intensificaría la producción y para abogar por el contrato colectivo, salario mínimo y otras mejoras, que evitarían muchas huelgas.

El Sr. Aranda procura tranquilizar al Sr. Martínez diciéndole que lo que se pretende es sólo la colaboración de los obreros en las Comisiones mixtas, con lo que todos obtienen la garantía de que, al determinarse los rendimientos de la mano de obra en cada oficio, no se cometería ningún error, o el error sería siempre menor.

El Sr. Presidente intenta aunar las dos tendencias que se observan entre los asambleístas.

El Sr. Sánchez Baytón interviene para ratificar los argumentos del Sr. Aranda, pero el Sr. Martínez no se convence, y, al dar por suficientemente discutido el punto la presidencia, solicita aquél votación nominal.

Hay un ligero debate sobre la forma en que ha de hacerse la votación, y predomina el criterio, propuesto por el Sr. Gascón y Marín, de que cada entidad representada signifique un voto, y cada asambleísta individual, lo mismo.

El Sr. Presidente dice que los que voten que *sí* aceptan la propuesta de la Ponencia, y los que voten que *no*, la rechazan.

Se procede a la votación, que da el siguiente resultado:

Dijeron que *sí* los señores:

Sánchez Baytón, representante del Ayuntamiento de Madrid.  
Aranda, de la Sociedad Central de Arquitectos.

Ruiz Senén.

Buñil, de El Basament del Pervindre y de la Sociedad de Terrenos y Edificios a Plazos, de Barcelona.

Carreras, de las Cámaras de la Propiedad de Barcelona, Gerona y Tarrasa.

García Martínez, de la Cámara de la Propiedad Urbana de Sevilla.

Álvarez Arranz, de las Cámaras de la Propiedad de Madrid, San Sebastián, Vigo, Palma de Mallorca, La Unión y La Línea.

Díaz (D. Enrique), de la Cooperativa de Casas Baratas de Huelva.

Carnicero.

Larrainza, de la Compañía anónima de Casas Baratas de Madrid.

Iglesias, de La Solariiega, de Córdoba.

Prieto Pazos, de la Económica Matritense y Cámaras de la Propiedad de Granada, Reus y El Ferrol.

Secal, del Ayuntamiento de Salamanca.

García Lobo, de la Cámara de la Propiedad de Salamanca.

Gordón, del Centro Industrial de Vizcaya y de la Federación Patronal del Ramo de Construcciones de Vizcaya.

Dijeron que no los señores:

Díaz de la Cebosa, de La Tierruca, de Santander.

Rodríguez, de la Cooperativa Sociedad Asturiana.

Martín Pastor, de la Cooperativa de la Casa del Pueblo Radical de Madrid.

Francisco Sanz, de la Federación Patronal Madrileña.

Piedrafitá, de El Hogar Ferroviario.

Martínez (D. Lucio), de la Cooperativa Obrera de Casas Baratas de Madrid.

Galán, de la Federación de Entidades Ciudadanas de España.

Garachana, de la Cooperativa de Casas Baratas de Madrid.

Alonso, de la Ciudad Jardín del Norte.

Vellando, de la Asociación de Vecinos de Madrid.

Hernández, de la Federación Local de la Construcción de Madrid.

Dueñas, de la Federación Nacional de la Edificación.

Cuervo, del Sindicato Metalúrgico.

Se abstuvieron los señores:

Tomás Bilbao, representante de los Arquitectos de Vizcaya.

Escarío, del Ayuntamiento de Bilbao.

Posse, de la Junta de Casas Baratas de Bilbao.

Basterra, de la Diputación de Vizcaya.

Villasante.

Godó, del Fomento de la Propiedad de Barcelona.

Jori, de la Academia de Higiene de Cataluña.

\*  
\* \*

El Presidente declara que queda aprobado el segundo párrafo de la conclusión 9.<sup>a</sup>

Desean que conste su voto favorable a la enmienda del señor Piedrafitá a la conclusión 2.<sup>a</sup> del tema 1.<sup>o</sup>, relativa a los bonos de edificación, que se desechó en la sesión anterior por 27 votos contra 22, los señores siguientes: D. Juan José Pou de Barros, D. José del Pulgar y D. Antonio Ricort.

El Presidente acoge este deseo para hacerlo constar en acta, y levanta la sesión a la una y media de la tarde.

**Acta de la sesión celebrada el día 31 de mayo de 1922,  
a las diez y media de la mañana.**

Abre la sesión el Sr. Gascón y Marín, y continúa el debate de la conclusión 9.<sup>a</sup> del tema 2.<sup>o</sup>, cuyos dos primeros párrafos quedaron aprobados en la sesión anterior.

Se aprueba el párrafo tercero en las mismas condiciones que lo fué el precedente.

A la conclusión 10.<sup>a</sup> apoya una enmienda el Sr. Buñill, leyendo un amplio informe para reforzar su argumentación. Le contesta el Sr. Sáinz de los Terreros, en nombre de la Ponencia, y queda desechada la enmienda.

Los representantes de las Cámaras de la Propiedad de Sevilla y Madrid hacen constar su voto en pro de la enmienda del Sr. Buñill, que *considera inadecuado el procedimiento de expropiación forzosa de terreno para la construcción de casas baratas.*

El Sr. Carré pide que sea dividida la conclusión antes de votarla, y el Presidente le expone los inconvenientes que hay para ello. Para aprobar esta conclusión se pide votación nominal. Se procede a ella, y da el resultado siguiente: Dicen que *sí* los señores siguientes: Enrique Rodríguez, de la Federación Asturiana de Cooperativas de Casas Baratas de Oviedo; Vigil, representante del Instituto Nacional de Previsión; Pons, de la Cooperativa

d'Estatge; Gili Roig, de la Cooperativa de Artistas de Barcelona; Del Alisal, del Hogar del Porvenir, de Palma de Mallorca; Ricord, de la Cooperativa Inycosa; C. Torán, de la Cámara de Comercio de Madrid y de la Unión de Cámaras de Comercio e Industria; Delegado de la Diputación de Guipúzcoa; Alonso, de la Ciudad Jardín del Norte; Vellando, de la Asociación de Vecinos de Madrid; Villasante, de la Cooperativa de Previsión Española de La Coruña; Garachana, de la Cooperativa de Casas Baratas Asociación de Vecinos de Madrid; Lucio Martínez, de la Cooperativa Obrera de Casas Baratas; Cardona, de la Cooperativa El Pensamiento, de Valencia; Enrique Díaz, de la Cooperativa de Casas Baratas de Huelva; Sáinz de los Terreros, del Ayuntamiento de Madrid; Sanz y Galán, de la Federación Patronal Madrileña; Piedrafitá, del Hogar Ferroviario; Secall, del Ayuntamiento de Salamanca; Gallego Ramos, de la Comisión Sanitaria Central; representante de la Cooperativa La Tierruca, de Santander; Anasagasti; Escario, del Ayuntamiento de Bilbao; Montoya, de la Cámara Oficial de la Propiedad de Toledo; González Revilla, de la Cámara de la Propiedad de Palencia; López Lobek; Feliciano Hernández, de la Federación Local Obrera de la Edificación; Cuervo, de la Federación Nacional de la Edificación (obreros).

Dicen que no: Manuel Ruiz Senén; Jori, representante de la Academia de Higiene de Cataluña; Prieto Pazos, de la Económica Matritense y de las Cámaras de la Propiedad de Reus, Ferrol y Granada; García Martínez, de la Cámara de la Propiedad de Sevilla; Carreras Candi, de las Cámaras de la Propiedad Urbana de Barcelona, Gerona y Tarrasa; García Romo, de la Cámara de la Propiedad Urbana de Salamanca; Guitart, Arquitecto; Bufill, de Terrenos y Edificios a Plazos, de Barcelona, y de El Basament del Pervindre; Cejuela y Álvarez Arranz, de las Cámaras de la Propiedad de Madrid, San Sebastián, Vigo, Palma de Mallorca, La Unión y La Línea; Bilbao, de la Asociación de Arquitectos de Vizcaya; Zufia, de la Diputación de Vizcaya; González Rothwos, de Terrenos y Edificios a Plazos, de Barcelona; Posse, de la Caja de Ahorros Vizcaína.

Se abstiene D. Gonzalo Iglesias, representante de las Sociedades Central de Arquitectos, Compañía anónima de Casas baratas y Solariega de Córdoba.

En vista del resultado de la votación, queda aprobado el párrafo primero de la conclusión 10.<sup>a</sup>, que dice así:

«10.º Con objeto de propulsar la edificación, el Estado concederá a los Ayuntamientos la facultad de otorgar a los particulares que lo soliciten la potestad de expropiar los solares de las localidades en que se sienta la necesidad de resolver el problema de la vivienda y la crisis del trabajo.»

El Sr. Vellando apoya a esta conclusión la siguiente enmienda:

«La valoración de las expropiaciones anteriores se hará con arreglo al amillaramiento o, en su defecto, al líquido imponible del bienio anterior a la publicación de la oportuna Ley.»

El ponente Sr. Sáinz de los Terreros se opone a la enmienda, y la Asamblea solicita votación nominal sobre ella.

Se procede a la votación, que da el siguiente resultado: Dicen que *sí* los señores siguientes: Valtierra, representante de la Sociedad de Aparejadores titulares; Vellando, de la Asociación de Vecinos de Madrid; Galán, de la Federación de Entidades Ciudadanas de España; Sanz y Galán, de la Federación Patronal Madrileña; Hernández, de la Federación Local de Madrid; Pou de Barros, de la Federación de Cooperativas de Cataluña y Baleares; Antonio Ricord, de la Cooperativa Inycosa; Pons, de la Cooperativa d'Estatge; José del Pulgar, de la Constructora Obrera; Gili Roig, de la Cooperativa de Artistas de Barcelona; Lucio Martínez, de la Cooperativa Obrera de Casas Baratas de Madrid; Cuervo, de la Federación Local de Obreros del Ramo de la Edificación; Villasante; Garachana, de la Cooperativa de Casas Baratas Asociación de Vecinos de Madrid; Vigil, del Instituto Nacional de Previsión; García Pujol, de la Cooperativa de Periodistas para la Construcción de Casas Baratas, de Barcelona; Enrique Díaz, de la Cooperativa de Casas Baratas de Huelva; Delegado de la Diputación de Guipúzcoa; Enrique Rodríguez, de la Federación Asturiana de Cooperativas de Casas Baratas, de Oviedo; Bernardo Alonso, de la Ciudad Jardín del Norte, Madrid; Gallego Ramos, Ingeniero; Cardona, de la Cooperativa El Pensamiento, de la Cooperativa La Habitación Obrera y del Ayuntamiento de Valencia; Piedrafita, del Hogar Ferroviario; Díaz de la Cebosa, de la Cooperativa La Tierruca, de Santander; Secall, del Ayuntamiento de Salamanca.

Dicen que *no* los señores siguientes: Bufill, representante de El Basament del Pervindre; González Rothwos, de Solares y Edificios a Plazos, de Barcelona; Ferreras, de las Cámaras de la Propiedad de Barcelona, Gerona y Tarrasa; representante del Centro

Industrial de Vizcaya y de la Federación del Ramo de la Construcción; Cejuela, de la Cámara de la Propiedad de Madrid; Ruiz Santolaya, de la Cámara de la Propiedad de Logroño; García Martínez, de la Cámara de la Propiedad de Sevilla; García Romo, de la Cámara de la Propiedad de Salamanca; Dámaso C. Torán, de la Cámara de Comercio de Madrid y de la Unión de Cámaras de Comercio e Industria; Sáinz de los Terreros, del Ayuntamiento de Madrid; Prieto Pazos, de la Económica Matritense y de las Cámaras de la Propiedad de Reus, Granada y Ferrol; Guitart, Arquitecto; Anasagasti; Carnicero.

Queda aceptada la enmienda.

Se aprueba el párrafo 3.º de la conclusión 10.ª, concebido en estos términos:

«Este derecho no podrá ser ejercitado hasta pasado un año de la fecha de la promulgación de la Ley que acoja esta base, con objeto de que dentro de él puedan los propietarios del solar, si les conviene, edificar el mismo.»

Para sustituir a la conclusión 11.ª se aprueba la siguiente enmienda del Sr. Gallego Ramos:

«El Estado deberá dictar una disposición de carácter general, aplicable a todos los Ayuntamientos de España, fijando las condiciones mínimas que han de reunir las viviendas para que puedan considerarse como higiénicas. Dichas condiciones se llevarán a las Ordenanzas municipales, no autorizándose la habilitación de nuevas viviendas que no las reúnan.»

A petición del Sr. Carreras queda suprimido el epígrafe del apartado 3.º de este tema que decía: «Ensanche de poblaciones y extrarradio de Madrid».

Se acuerda el nombramiento de una Comisión, formada por los Sres. Sáinz de los Terreros, Carreras, Vellando, Escario y Aranda, para que redacte una ponencia, que se presentará en la sesión próxima, refundiendo cuantas proposiciones y enmiendas hay formuladas sobre el ensanche de poblaciones y otros extremos que afectan a las restantes conclusiones del tema 2.º

Se aceptan dos propuestas de la Junta de Casas baratas de Bilbao y otros organismos, que dicen así:

«1.ª Las emisiones de obligaciones y empréstitos de las Diputaciones y Ayuntamientos cuyo producto íntegro sea dedicado a la construcción de casas baratas serán pignorables en el Banco de España por el 90 por 100 de su valor.

Cuando las Diputaciones y los Ayuntamientos acudan al Ban-

co de España a pignorar los títulos de emisiones hechas para la construcción de casas baratas, éstos tendrán la consideración de efectos públicos y aquella entidad cobrará el minimum del tipo de interés a los préstamos hechos con tales garantías, siempre que sean íntegramente invertidos en nuevas construcciones.

Los títulos y obligaciones de tales empréstitos serán cotizables en Bolsa.

2.<sup>a</sup> El Instituto de Reformas Sociales invitará a las Diputaciones para que, aisladamente o mancomunadamente, organicen un concurso dedicado a premiar un modelo de vivienda higiénica y barata, urbana y rural, para las clases trabajadora y media, que responda a las propias necesidades de cada provincia o de cada región, ajustándose a las condiciones mínimas de la Ley.

3.<sup>a</sup> La obligación que la Ley de Ensanche impone a los Ayuntamientos de urbanizar los terrenos comprendidos en sus planos de ensanche debe extenderse a todos los demás que radiquen en su jurisdicción y donde se hayan construido casas baratas, siempre que los constructores de éstas hagan donación de los terrenos ocupados por calles, plazas, etc., o bien los cedan, cuando menos, en el 50 por 100 de estas vías públicas, si se trata de Cooperativas de construcción cuyos estatutos y edificaciones hayan sido aprobadas como baratas.»

Comienza la discusión del tema 3.º relativo a las modificaciones que pueden introducirse en la legislación de casas baratas. El Sr. Carreras desea que conste en acta la manifestación suya de que es necesario modificar muchos de los conceptos que contiene esta Ley; pero que, como en esta Asamblea no se trata de legislar, se abstiene de exponer su criterio, contentándose con que quede expresada la anterior indicación.

El Presidente, Sr. Gascón y Marín, antes de entrar a discutir las conclusiones del tema, da lectura a la siguiente proposición, porque estima que establece una modificación en la labor que viene realizando la Asamblea:

«Las entidades representadas por los firmantes, después de un amplio cambio de impresiones sobre el contenido de la ponencia del tema 3.º y las enmiendas conocidas a él presentadas, acuerdan:

1.º Que, como cuestión primordial, la Conferencia exprese su deseo de que se dé cumplimiento sin demora alguna a lo preceptuado en la vigente Ley de Casas baratas y que aún no ha sido llevado a la práctica.

2.º Que por todos los organismos que entienden en la resolución de expedientes de casas baratas se imprima a la tramitación de éstos una rapidez urgentísima, señalándose incluso un plazo, que pudiera ser de *(en el original aparece en claro el señalamiento del plazo)*, para la total terminación de aquéllos, y estableciéndose las sanciones pertinentes para caso de incumplimiento.

3.º Que, considerando que los defectos y complicaciones que contienen la Ley y Reglamento vigentes de Casas baratas precisan una detenida y completa revisión de dichos cuerpos legales, la Conferencia acuerda:

a) Solicitar del Poder ejecutivo que en el plazo más breve posible convoque a una información a las entidades adheridas a esta Conferencia y a aquellas otras que, sin estarlo, tengan aprobados sus Reglamentos de casas baratas;

b) Una vez realizada esta información, se procederá, por el organismo correspondiente, a formular un anteproyecto de Ley, que nuevamente será remitido, para su examen, a las entidades informantes, a fin de que puedan proponer las modificaciones definitivas que estimen oportunas. Toda esta labor deberá efectuarse en un plazo máximo de cuatro meses.

Luis M. Gil; por la Cooperativa de Casas Baratas de la Casa del Pueblo Radical, Fernando Blanco; Federación Asturiana de Cooperativas de C. B. de Oviedo, Enrique Rodríguez; por la Federación de Cooperativas de Cataluña y Baleares, Juan José Pou de Barros; La Constructora Obrera, José del Pulgar y Deulofeu; por la Cooperativa de Periodistas para la Construcción de Casas Baratas, de Barcelona, Domingo García Pujol; por Inycosa, A. Ricord; por la Cooperativa de Huelva, Enrique Díaz; Palma de Mallorca, Manuel del Alisal; por la Cooperativa de Estatge, R. Pons; por la Cooperativa de la Unión Eléctrica Madrileña, Ruiz Senén; por la Asociación de Vecinos, Adolfo Garachana.»

El Presidente advierte a la Asamblea que, si se aprueba esta proposición, el curso de los debates queda completamente modificado, porque holgarán otras muchas enmiendas que hay presentadas. Si ha de practicarse una información, las deliberaciones no son precisas ya, ni aun acerca de los puntos contenidos en la ponencia. Agrega que, para que la información que se propone sea eficaz, hay que señalar unas bases que contengan una especie de cuestionario al que deban atenerse los informantes, con objeto, además, de que el Gobierno tenga una orientación al dirigirse a las entidades que deben deponer.

El Sr. Martínez manifiesta que la enmienda leída se ha redactado ante el temor de que, después de las deliberaciones de la Asamblea, no pueda llegarse a nada práctico. Advierte que no se trata de una nueva Ley, sino de reformar la vigente, y para ello conviene conocer el criterio de las Sociedades que no han podido concurrir a esta Asamblea y tienen ya sus Reglamentos aprobados; dedica un elogio a la labor de la Ponencia, que revela competencia y buena fe, pero puede haber asambleístas que discrepen de ella. Además, hay muchos que no están suficientemente capacitados por una labor preparatoria, y la información supliría este defecto.

El Sr. Iglesias estima que los asuntos a tratar deberían dividirse en dos grupos.

El Sr. Buñil estima que podría aunarse el criterio del Sr. Martínez con el de la presidencia, pues es indudable que conviene ir a la información, y, al mismo tiempo, hay que reconocer que para esa información se necesita un cuestionario.

El Sr. Sánchez Baytón manifiesta que está bien que se reforme la Ley de Casas baratas; pero si se admite la proposición leída, huelga esta Conferencia y no se hará más que aplazar la resolución de la cuestión que ha congregado aquí a los asambleístas, pues equivaldría a decirle al Gobierno que, antes de responder, esperara el resultado de esa información.

- El Sr. Pérez Infante pregunta qué se va a hacer con las enmiendas que ahora se aprueben, si hay que esperar al resultado de la información, pues no se debe perder el tiempo.

El Presidente ruega a la Asamblea que se fije en que, como cuestión primordial, se anteponen al Gobierno asuntos que no pueden aguardar. Como hay asambleístas que desean plantear cuestiones de urgencia, se presenta con esta proposición el siguiente dilema: o ha o no ha lugar a deliberar, que es lo que sustancialmente significa la enmienda. Por consiguiente, se va a votar esto: si se aprueba íntegra la enmienda, con lo cual se acuerda que no ha lugar a deliberar. Es decir, que los que la aprueben son partidarios de que no deben seguir discutiéndose los puntos del tema 3.º, y los que la rechacen estiman que se debe seguir deliberando.

Los Sres. Martínez y Vellando no están conformes con la interpretación que el Presidente da a la propuesta, y como no hay modo de llegar a una unidad de pareceres, el Presidente, haciendo una concesión a los firmantes de esa enmienda, dice que

se va a votar si comienza la deliberación del tema 3.º por la enmienda leída o por las conclusiones de la Ponencia. Se pronuncian por la enmienda 23 señores, y en contra, 33. En su consecuencia queda acordado que empiecen los debates del tema por los puntos de la Ponencia.

Como hay aún mucha labor que realizar y se dispone de poco tiempo, el Presidente propone, al objeto de abreviar, que se nombre una Comisión que determine, con las conclusiones y las proposiciones y enmiendas presentadas al tema a la vista, cuáles son los puntos que considera más urgentes para darles preferencia en la discusión.

Hay algunas manifestaciones de disconformidad con esta propuesta, y el Presidente la pone a votación. Votan a favor de ella 29 señores, y en contra, 5.

Acordado, pues, el nombramiento de la Comisión, queda integrada por los Sres. Buñil, Sánchez Baytón, Posse, Villasante, Montojo y Aranda.

Estos señores habrán de presentar en la sesión próxima el resultado de su trabajo.

El Sr. Martínez pregunta cuál será el alcance de la labor de esta Comisión, y el Presidente le contesta que será el de señalar los asuntos que estime más urgentes para darles preferencia en la discusión.

Se acuerda que la sesión próxima se celebre el viernes, a las cuatro de la tarde, y se levanta la de hoy a la una y media.

#### **Acta de la sesión celebrada el día 1.º de junio de 1923, a las cuatro de la tarde.**

Se abre la sesión bajo la presidencia del Sr. Gascón y Marín, y tomando asiento en la Mesa el Arquitecto D. Teodoro de Anasagasti, que ejerce el cargo de Vicepresidente.

El representante de la Federación Asturiana de Cooperativas de Casas Baratas, de Oviedo, D. Enrique Rodríguez, solicita se deshaga el error cometido al redactarse el acta de la sesión anterior, en la que aparece votando en contra de la conclusión 10.ª del tema 2.º

El Presidente manifiesta que constará en acta la rectificación, y así se hace, para satisfacción del interesado, consignándose que su voto fué en pro de la referida conclusión.

Continuando el examen de las conclusiones que quedaron pendientes del tema 2.º, relativas al ensanche de las poblaciones, el Presidente da cuenta del informe que ha presentado la Comisión designada en la sesión anterior, y que dice así:

«*Ensanche y extensión de poblaciones.*—1.ª Se solicitará del Gobierno la promulgación de una Ley de urbanización, con arreglo a los principios de ordenación, extensión, higiene y desarrollo económico de las ciudades.

2.ª Se obligará en ella a todos los Municipios de más de 100.000 habitantes a presentar, en término de un año, un plan completo de extensión general, no sólo dentro de sus límites políticos, sino alcanzando los naturales, aunque para ello tengan necesidad de invadir las jurisdicciones de los Municipios comarcanos. Podrán acogerse a estos beneficios las poblaciones de menor número de habitantes que lo soliciten y que tengan mayor importancia social que los pueblos limítrofes.

3.ª En este proyecto se señalarán las grandes arterias de tráfico general, las zonas distintas de edificación, zonas industriales, agrícolas y mercantiles, parques, campos de deportes, etcétera, etc., marcándose para cada zona un mínimo de ordenanzas e indicando reglas de carácter administrativo para las que tuvieran características especiales.

4.ª Aprobado un proyecto de extensión, será obligatorio, no sólo para la población principal, sino para las comarcanas a las que afectasen, ejecutándose la parte que se imponga a los Municipios secundarios por el principal que llegara con los otros afectados a un concierto económico y administrativo con respecto a su ejecución. Se marcará en la Ley la forma de resolver el caso de divergencia según el carácter local y administrativo de cada provincia.

5.ª El plan aprobado llevará consigo la declaración de utilidad pública, y quedarán sometidos a la Ley de extensión, no sólo los terrenos de las vías públicas, sino todos aquellos que los Ayuntamientos juzguen necesarios para sus planes.

6.ª La tasación de los terrenos necesarios, a los efectos del artículo anterior, se llevará a cabo con arreglo al promedio de la declaración de riqueza en los últimos cinco años.

7.ª Se subvencionarán por el Estado y los Municipios, garantizándose un interés mínimo y siempre por subasta, el establecimiento de líneas de tráfico que tiendan a unir con el centro los terrenos afectados por el plan de extensión, líneas que deberán

estar señaladas en el citado plan, fijándose en todo caso un máximo de tarifas.

8.° Los Ayuntamientos, mientras se redacten los planes de extensión, otorgarán las licencias para toda edificación, previo informe del organismo encargado de la redacción de estos proyectos.»

Este dictamen es de mayoría, firmándolo los Sres. Sáinz de los Terreros, Bastida y Escario. El Sr. Vellando, mostrando su conformidad con el precitado informe, propone la adición siguiente: «Las capitales que ya tuvieran aprobado un plan de urbanización de su zona periférica, como ocurre con Madrid, obtendrán en la Ley los medios económicos necesarios para comenzar inmediatamente su realización, sin perjuicio de aplicar las novedades urbanísticas en la medida compatible con la no producción de retraso en la iniciación de las obras destinadas a atenuar las graves consecuencias de los problemas del paro y de la vivienda, urgente cometido de esta Conferencia.»

El Presidente pregunta si se discute el dictamen de la mayoría en conjunto, o punto por punto.

El Sr. Martínez advierte que en este asunto del ensanche de Madrid existe un pleito entre el Sr. Núñez Granés y los Arquitectos firmantes, y como se considera incompetente para conocer en el asunto, declara que no lo votará.

El Sr. Presidente le hace ver que son dos cosas totalmente distintas el informe primeramente leído y la adición del Sr. Vellando, y lo que se va a tratar primero va a ser el informe.

El Sr. Garachana muestra su conformidad con la ponencia leída.

El Sr. Gallego advierte que hay una enmienda de la Academia de Higiene de Cataluña que tiende a poner coto a la creación de barrios insalubres, y por ello pide que, mientras se aprueba la modificación de la Ley, debe impedirse que se construyan fincas importantes, que luego costaría mucho expropiar.

El Sr. Sáinz de los Terreros no ve inconveniente en que se acepte esta propuesta del Sr. Gallego Ramos, y así se hace, para incorporarla a las conclusiones que se elevarán al Pleno.

Queda aprobada la ponencia de los Sres. Sáinz de los Terreros, Bastida y Escario, aplazándose para más adelante el examen de la adición del Sr. Vellando, que en este momento se halla ausente.

Se pone a discusión el tema 3.°, y el Presidente da cuenta del

trabajo redactado por la Comisión que se nombró al final de la sesión del día anterior, a la que se unió el ponente Sr. Crespo. Dice así el referido trabajo:

«La Comisión, teniendo en cuenta el objeto para que ha sido constituida y, además, lo que es motivo principal de la Conferencia, cual es el atender por igual al problema de la crisis del trabajo y al de la carencia de viviendas en la mayor parte del territorio nacional, y teniendo de igual modo presentes las tendencias manifestadas en la sesión acerca de la necesidad de reformar inmediatamente algunos preceptos de la Ley y del Reglamento de Casas baratas que la práctica ha demostrado precisos y la de realizar una revisión completa de la ordenación normativa de este servicio para adaptarle a las exigencias de la realidad, facilitar su aplicación y extender sus beneficios a zonas que en la actualidad no alcanzaran, acuerda:

Solicitar la reforma inmediata de la legislación vigente para introducir en ella las modificaciones siguientes:

#### CONCLUSIONES

1.ª Apartado 4).—La Comisión acepta este apartado de la Ponencia con las siguientes adiciones:

Que se considere como anticipos de la información las enmiendas presentadas que reglamenten todo lo referente a esta materia.

Que, mientras tanto se reforma la Ley en el sentido propuesto, deberá aclararse por Real decreto el concepto de compra contenido en el art. 10 de la Ley de 10 de diciembre de 1921, en el sentido de que se comprendan además en el mismo aquellos préstamos realizados para la edificación de casas baratas y, en general, todos los que se hallan exceptuados, para que ésta pueda pasar a ser de la propiedad del beneficiario.

Apartado 6).—Quedará redactado en la siguiente forma: «Se propone la reforma del art. 59 de la misma Ley en el sentido de que puedan ser herederos los forzosos, según la legislación civil aplicable, aunque no reúnan el carácter de beneficiario, y determinando que, en caso de que no existieran herederos por testamento o abintestato, se adjudicará la casa a un inválido del trabajo.

Se acepta también la cláusula octava de la enmienda presentada por la Junta de Casas baratas de Bilbao, y que hace referen-

cia a la concesión y tramitación de los permisos de arrendamiento de las casas.

2.<sup>a</sup> Se acepta en su totalidad como figura en la Ponencia.

3.<sup>a</sup> Se acepta también en la forma que aparece en la Ponencia, y, además, se acuerda que se deben aclarar los conceptos reglamentarios sobre constitución de hipotecas complementarias para responder de los préstamos recibidos para la construcción de casas baratas.

4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> Se aceptan en la forma que aparecen en la Ponencia.

Aprobadas las conclusiones con las modificaciones antes expresadas, la Comisión acuerda proponer:

1.<sup>o</sup> Que se solicite la reforma del art. 166 del Reglamento de Casas baratas en el sentido de que se reduzca a diez el número mínimo de casas que será necesario construir para optar a los préstamos del Estado.

2.<sup>o</sup> Admitir las enmiendas presentadas solicitando la ampliación del plazo para poder optar al reparto extraordinario, que puede llegar, por una sola vez, hasta el 50 por 100 del capital invertido en la construcción de casas baratas.

3.<sup>o</sup> Admitir las enmiendas del Sr. Bilbao análogas a las formuladas sobre el mismo asunto por la Junta de Casas baratas de Bilbao, pidiendo la inclusión de los Ayuntamientos en el art. 4.<sup>o</sup> adicional de la Ley, con el fin de disfrutar de análogos beneficios que los que dicha prescripción establece.

4.<sup>o</sup> Admitir la enmienda de la misma Junta de Casas baratas de Bilbao sobre la celebración de concursos para tipos de casas baratas.

5.<sup>o</sup> Admitir el núm. 2.<sup>o</sup> de la enmienda del Sr. Pou de Barros sobre traslado a los Ayuntamientos de las Reales órdenes de calificación concedidas a los efectos de la exención del impuesto.

6.<sup>o</sup> Admitir el apartado 4.<sup>o</sup> de la enmienda de la Junta de Casas baratas de Bilbao sobre modificación de la composición de las Juntas de Casas baratas.

7.<sup>o</sup> Admitir la enmienda del Sr. Pou de Barros referente a que se exima de impuestos a algunas segundas ventas de terrenos y casas.

8.<sup>o</sup> Aprobar el núm. 7.<sup>o</sup> de la enmienda del Sr. Pou de Barros sobre exenciones tributarias.

9.<sup>o</sup> Se acuerda tomar en consideración las enmiendas presentadas sobre expropiación forzosa, con objeto de que se modifi-

quen las disposiciones relativas a estas materias al objeto principal de hacer más rápida y efectiva la expropiación.

10. Se admite el principio de que se fijen en el Reglamento los plazos máximos prudenciales para la resolución de los distintos casos de expedientes.

11. Se acuerda tomar en consideración la orientación contenida en la proposición de los representantes de Vizcaya sobre facultad del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, para delegar algunas de las funciones referentes a casas baratas en determinados organismos que ofrezcan la conveniente garantía.

12. Finalmente, se toma en consideración la enmienda del Sr. Martínez de Abaria sobre concesión de efectos retroactivos a las Leyes que se dicten como consecuencia de los acuerdos adoptados por esta Conferencia.»

El Presidente cree que debe discutirse lo que en esta ponencia se señala, dejando todas las enmiendas que hay presentadas al tema para que se aporten como primer elemento de juicio a la información que se ha acordado hacer, con lo cual se evitaría dar carpetazo a las interesantes iniciativas que en ellas se contienen.

El Sr. Martínez se opone a que se discuta el informe leído sin antes imprimirlo, y el Sr. Presidente le manifiesta que, como la Comisión ha hecho una labor concienzuda y no se trata de suprimir ninguna enmienda, sino únicamente de dar prelación a lo que se considera más urgente, no habiendo propósito de obstruir y laborando en un plan de concordia, se puede aprovechar el tiempo, sin necesidad de más dilatorios trámites.

La Asamblea, haciéndose cargo de las consideraciones expuestas por la presidencia, pasa al examen de la ponencia.

Como conclusión 1.<sup>a</sup> queda aprobado el párrafo tercero de la enmienda de los Sres. Blanco, Rodríguez, Pou de Barros, Del Pulgar, García Pujol, Ricord y otros, en que se pide una revisión de la Ley y Reglamento de Casas baratas, que se convoque a una información y que después de ésta se proceda a la redacción del oportuno proyecto de Ley, señalando para esta labor un plazo máximo de seis meses.

El Sr. Martínez, ante las indicaciones de algunos asambleístas que defendían la necesidad de consignar un plazo para la labor citada, dice que él, conociendo la manera de trabajar de los funcionarios del Instituto de Reformas Sociales, que dedican

con la mayor diligencia sus grandes dotes de inteligencia y laboriosidad al cometido de su misión, no creía necesario que se señalara plazo. Afirma que ni uno solo de los informes que ha tenido que emitir el Instituto de Reformas Sociales ha salido de los respectivos Negociados fuera del plazo legal, y que si ha habido alguna dificultad o demora en la tramitación de los asuntos, ha sido siempre por culpa del Ministerio de la Gobernación, antes, y del Ministerio de Trabajo, ahora.

Pero como confía poco en el Poder ejecutivo, dice que, así como al Instituto de Reformas Sociales no es necesario señalarle plazo ninguno, al Gobierno sí se le debe señalar.

El Sr. Godó manifiesta que su propósito, al desear que haya un plazo determinado, obedece al deseo de que el Gobierno pueda tener preparado el proyecto de Ley que se solicita para cuando las Cortes reanuden sus sesiones en otoño.

El Sr. Buñill propone que no se le fije plazo al Instituto de Reformas Sociales, pero que se declare la urgencia desde el momento en que llegue al Gobierno el resultado de la información.

El Sr. Presidente invita a los assembleístas a que, antes de señalar el plazo, piensen en que será necesario hacer un Cuestionario, en la publicidad que habrá de dársele y en que lo de las *imperiosas vacaciones del estío* es una realidad para todos los organismos, y, por lo tanto, sería inútil marcar un plazo breve a sabiendas de que no habría de cumplirse.

Queda acordado que el plazo sea de seis meses.

El Sr. Godó pregunta si las conclusiones que se van a aprobar tendrán aplicación por decreto o por Ley, y el Sr. Presidente le contesta que las que afectan al Reglamento pueden hacerse por decreto, y con ese asentimiento general deben ir al Gobierno, pero que las modificaciones de la Ley son incumbencia de las Cortes, aun cuando no sería la primera vez que se habían aprobado proyectos de Ley parciales, dejando en suspenso algunos artículos de Leyes principales.

El Sr. Godó muestra su satisfacción con estas terminantes manifestaciones de la presidencia.

El Sr. Crespo, como ponente, da amplísimas explicaciones sobre el apartado a) de la conclusión 1.ª, manifestando que el contenido de la modificación que se propone podría ir en el proyecto de Ley, que luego ha de prepararse, solicitando interinamente del Gobierno que, de momento, aclare el concepto de compra en la forma que se pide.

A propuesta del Sr. Iglesias se acuerda pluralizar las palabras *para la casa* que figuran en la Ponencia.

Aprobado el apartado a), el Sr. Martínez manifiesta que no considera urgente el apartado b), y que, por consiguiente, si se insiste en la urgencia, lo combatirá, y además pedirá votación nominal.

El Sr. Presidente hace un llamamiento a la buena voluntad del Sr. Martínez y de todos los asambleístas para que aprovechen el poco tiempo de que dispone la Sección para ultimar sus tareas, y dice que los que no estén conformes con el criterio de urgencia, podrían hacerlo consignar así en acta, y no habría necesidad de perder el tiempo en votaciones nominales que el Reglamento no autoriza y a las que se ha accedido en otras ocasiones por una benevolencia de la presidencia.

El Sr. Martínez insiste en su propósito, y el Sr. Iglesias pregunta si es lo mismo heredero que beneficiario, a lo que el señor Presidente replica que la conclusión de la Ponencia lo determina claramente.

El Sr. Martínez vuelve a decir que protesta contra lo que él considera un error de procedimiento, cual es el querer hacer pasar como urgente una cosa que es de fondo.

El Sr. Presidente le advierte que ya, al tratar de la urgencia, implícitamente se entiende en el fondo del asunto mismo.

El Sr. Vellando dice que eso lleva una modificación que no se puede aprobar sin discutirse.

El Sr. Presidente replica que el que no esté conforme puede votar en contra.

Un señor representante obrero manifiesta que se va a dar el caso de votar la urgencia de un asunto que no se sabe por qué es urgente, pues no se han expuesto los motivos para declararla.

El Sr. **Presidente:** Nadie ha pedido esas explicaciones, que la Ponencia hubiera dado con gusto, y los turnos de discusión se han cumplido con exceso. Hasta ahora se ha desarrollado el debate armónicamente; pero cuando un determinado sector desea fijar su posición en un asunto como este, no puede extrañarle el no encontrar unanimidad en la Asamblea. Para eso no hay que acudir a subterfugios reglamentarios. Como sería pueril pretender que nadie cediera de su criterio, no se debe perder más el tiempo, y, por consiguiente, debe votar en contra tanto el que no esté conforme con la urgencia como el que no lo esté con el fondo.

Se procede a la votación nominal y da el resultado siguiente:

Dicen que *sí* los señores siguientes: Montojo, Murga, León Peralta, Prieto Pazos, Santolaya, Marqués de Unzá, Elías Vías, Saborido, Gili, Del Pulgar, Pou de Barros, Ricord, Pons, Cardona, Criado, Galán y Sanz, García Pujol, Anasagasti, Villasante, Godó, Representante de la Ciudad Jardín, Cejuela, Martínez de Abaria, Aranda, Zufia, Sáinz de los Terreros, Iglesias, Escario, Bilbao, Delegado de la Diputación de Guipúzcoa, Enrique Rodríguez, Del Alisal, García Romo y Montero González. Total, 35.

Dicen que *no* los señores siguientes: Maeso, Lucio Martínez, Dueñas, López Lobek, Feliciano Hernández, Ruiz Senén, Santiago Pérez, Lino Galán, C. Torán, Bufill, Representante de la Cooperativa del Hogar de Madrid, Representante de la Federación de Entidades Ciudadanas, Secaill, Enrique Díaz y González Rothwos. Total, 15.

Votan que *sí*, en cuanto a la urgencia, y que *no*, en cuanto al fondo, los Sres. Blanco, Garachana, Vellando y Martín Pastor.

Como resultado de esta votación, se acuerda seguir discutiendo el dictamen de la Comisión encargada de señalar la urgencia de las enmiendas y conclusiones.

Estando presente el Sr. Vellando, apoya su adición a la ponencia sobre las conclusiones del tema segundo, relativas al ensanche de poblaciones y extrarradio de Madrid. Dicha adición dice así: «Las capitales que ya tuvieran aprobado un plan de urbanización de su zona periférica, como ocurre con Madrid, obtendrán en la Ley los medios económicos necesarios para comenzar inmediatamente su realización, sin perjuicio de aplicar las novedades urbanísticas en la medida compatible con la no producción de retrasos en la iniciación de las obras destinadas a atenuar las graves consecuencias de los problemas del paro y de la vivienda, urgente cometido de esta Conferencia.»

Lamenta su autor que el espíritu estrecho de los Arquitectos que firman la ponencia antes aprobada se haya negado a aceptar esta adición, que tiende a resolver el problema del paro y de la vivienda, que es a lo que tiende primordial y urgentemente esta Conferencia, según la convocatoria del Ministerio de Trabajo. Se extiende en largas consideraciones para desarrollar este concepto, y con objeto de demostrar la ineficacia de la ponencia, si no se aprueba su adición, lee una extensísima relación de todo lo que sería necesario hacer en el orden técnico, legislativo, administrativo y otros numerosos aspectos antes de poder acometer

la urbanización del extrarradio. «Bien está—dice—respetar lo técnico; pero esta Conferencia debe atender también a la realidad del momento.»

El Sr. Sáinz de los Terreros, como ponente, manifiesta que el dictamen aprobado lo firman otros elementos, además de los Arquitectos, y que todos desean que en Madrid se lleve a cabo cuanto antes la urbanización del extrarradio. Por eso se fija el plazo de un año.

Agrega que el proyecto patrocinado por el Sr. Vellando no es hacedero, ni técnica ni administrativamente.

El Sr. **Gallego Ramos**: Eso es muy aventurado y muy personal afirmarlo.

El Sr. **Sáinz de los Terreros**: Llevo nueve meses estudiando el asunto en el Ayuntamiento, y he llegado a esa convicción. En la propuesta del Sr. Vellando se trata de un proyecto de urbanización de vías, pero no de hacer casas, que es lo que precisa ahora.

El Sr. Presidente anuncia la votación nominal, y se procede a ella, dando el siguiente resultado:

Dicen que *si* los señores siguientes: Gallego Ramos, Enrique Parés, Lino Galán, Enrique Rodríguez, Pons, García Pujol, Garachana, Del Pulgar, Pou de Barros, Vellando, Santolaya, Gili, Blanco, Barrio, Martín Pastor, Martínez de Abaria, Criado, representante de la Cooperativa de Habitaciones, Ramírez, Galán y Sanz, Manuel Gallego, Piedrafito, López Lobek, Ricord, Maeso y Del Alisal. En total, 26.

Dicen que *no* los siguientes: Sáinz de los Terreros, Serrano, Delegado de la Diputación de Guipúzcoa, Carnicero, Delegado de la Junta de Casas baratas, Ciudad-jardín, Montero González, Murga, Giner, De la Peña, representante de la Caja Vizcaína de Ahorros, Saborido, Iglesias, Gustavo Fernández Valbuena, Montojo, Escario, Marqués de Unzá del Valle, Sarraniza, Godó, Secain, García Romo, Guitart, Enrique Cardona con la representación de tres entidades, representante de la Cooperativa del Hogar, C. Torán, Pablo Aranda, Anasagasti, Elías Vives, Ruiz Senén, Roberto Fernández Valbuena, Buñill, Pradal y Marqués de Haza. Total, 32.

Queda desechada la adición.

Los Sres. Vellando y Garachana desean que se eleve al Pleno, como se hizo con otra propuesta al tema 1.º, en la que recayó votación el otro día.

El Sr. Presidente manifiesta que en el precedente citado no llegó a verificarse la votación nominal, y que sólo por deferencia a las representaciones que mostraron su disconformidad con aquella propuesta se accedió a que fuera al Pleno; pero luego se han rechazado en votación nominal otras enmiendas que no van al Pleno.

Agrega que cada asambleísta tiene el derecho de reproducir sus propuestas en el Pleno, y este derecho puede utilizarlo, si quiere, el Sr. Vellando.

Se reanuda la discusión de las conclusiones relativas al tema 3.º, y el ponente Sr. Crespo explica los fundamentos habidos para redactar la conclusión 2.ª

Luego manifiesta su opinión de que no es urgente aprobarla, porque, antes de llevarla a la práctica, habría que hacer un presupuesto, y, por lo tanto, si ahora se aprueba, se puede dejar su cumplimiento para después de que se haya realizado la información que va a abrirse.

Con ligera discusión, se acuerdan las conclusiones siguientes, hasta la 5.ª inclusive, en la forma que propone la Ponencia.

Queda aprobada otra conclusión, en la que se contiene el párrafo primero de la enmienda en que se solicita la información, y que dice así:

«Que, como cuestión primordial, la Conferencia exprese sus deseos de que se dé cumplimiento, sin demora alguna, a lo preceptuado en la vigente Ley de Casas baratas, y que aún no ha sido llevado a la práctica.»

Atendiéndose unas indicaciones que hace D. Eugenio Díaz, se fija en 10 el número mínimo de casas que será necesario construir por las Cooperativas para optar a los préstamos del Estado.

Se admiten las tres siguientes enmiendas del Sr. Blanco:

1.ª Se ampliará hasta el 31 de diciembre de 1923 el plazo concedido en el párrafo sexto del art. 33 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 y en el párrafo K) del art. 3.º de la de Presupuestos de 25 de julio de 1922;

2.ª La cantidad de 3 millones de pesetas dedicadas a la atención a que hace referencia el mencionado párrafo sexto del artículo 33 de la Ley se considerará ampliada en la cantidad que sea necesaria para otorgar a todos los que hayan comenzado la construcción de las casas a partir de 10 de diciembre de 1921, y las hayan terminado antes de 31 de diciembre de 1923, el 50 por

100 de subvención, en relación con el capital invertido en estas construcciones, y

3.ª Que la concesión de esta subvención directa se vaya realizando a medida que se vayan terminando las edificaciones, todo ello de acuerdo con las prescripciones vigentes en la materia.»

Y una del Sr. Bilbao, que dice así: «Los Ayuntamientos, o los organismos en quienes aquéllos deleguen el servicio de casas baratas, que construyan casas para darlas en alquiler, y los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que, con el mismo objeto, construyan casas para sus obreros, gozarán de todos los beneficios del art. 4.º de la Ley.»

También se acepta la siguiente enmienda del Sr. Pou: «Se entenderá que las exenciones tributarias del Estado sobre terrenos, construcciones, administración y toda clase de actos de las Sociedades se harán extensivos a toda clase de recargos, arbitrios e impuestos de todos los organismos del Estado, Mancomunidades, Diputaciones, Ayuntamientos y entidades que puedan recibir facultades para percibirlos, con el bien entendido que la Presidencia del Consejo de Ministros publique una disposición notificando lo antes dispuesto a todos los obligados a su cumplimiento.»

Se retira la conclusión que aparece con el núm. 9.º en la ponencia, porque entraña una modificación de la Ley.

Sin más debate, se aprueban las conclusiones 10.ª y 12.ª de la Ponencia, que son las finales.

El Sr. Pou de Barros manifiesta que, habiéndose enterado, por personas que le merecen crédito, de la Comisión de Casas baratas del Instituto, de que la actuación, hasta hoy, de dicho organismo, que tantos y tan grandes perjuicios ha causado a las Cooperativas, había sido debida a la falta de personal, así como de la norma de conducta, trazada por la citada Comisión, de pedir, en lo sucesivo, semanalmente el estado de los expedientes, para que éstos no sufran retraso alguno, noblemente retira la enmienda, en la confianza de que en adelante cesará tan anómalo estado de cosas.

El Sr. Posse abunda en los mismos conceptos que el Sr. Pou, y las manifestaciones de ambos señores son recibidas con muestras ostensibles de asentimiento de todos los señores asambleístas.

El Sr. Martínez agradece al Sr. Pou que haya retirado su en-

mienda, porque con ese acto sólo ha realizado, al rectificar su error, un homenaje de justicia a los que, en su constante labor dentro del Instituto de Reformas Sociales, dan perenne ejemplo, que debe ser imitado por todos.

El Sr. Carreras dirige palabras de agradecimiento a la presidencia por las deferencias que ha tenido con todos los asambleístas, sabiendo hermanar, con las rigurosidades necesarias para el buen desarrollo de las deliberaciones, la benevolencia y el tacto hacia los que, por inexperiencia, unos, y por obligadas necesidades de su representación, otros, en determinados momentos pudieron dar alguna vivacidad a sus intervenciones. Pide a la Asamblea un voto de gracias para el Presidente, que es otorgado entre unánimes y entusiásticos aplausos.

Se despide de sus compañeros, invitando a todos a que procuren continuar la iniciación de los trabajos de esta Conferencia con la mejor voluntad posible, para llegar a los resultados satisfactorios que todos apetecen.

El Sr. Gascón y Marín agradece profundamente las cariñosas palabras del Sr. Carreras y los aplausos con que han sido subrayadas por la Asamblea.

Ruega a todos que le perdonen si en algún momento, obligado por las necesidades del cargo, ha podido ejercer actos de una tiranía que, en todo caso, ha ido matizada con el afecto y la consideración debidos a las personas que tan noblemente han concurrido al llamamiento del Gobierno para formar parte de esta Conferencia; pero todo puede darse por bien empleado con haber llegado sin el menor tropiezo al final de las deliberaciones.

Grandes aplausos acogen estas palabras del Sr. Gascón y Marín.

Se dan por terminadas las labores de la Sección, y se levanta la sesión a las siete y media de la noche.

**Conclusiones que, aprobadas en las sesiones celebradas por esta Sección, se elevan al Pleno de la Conferencia.**

**TEMA PRIMERO**

Acción del Estado (exención de tributos, construcción de edificios, expropiación de terrenos, Asociaciones y Cooperativas de funcionarios, empleo de capitales, etc.).

1.<sup>a</sup> Creación de la cédula titular de la propiedad de fincas urbanas y utilización de la misma como base del crédito urbano.

2.<sup>a</sup> El Estado consignará en sus Presupuestos una cantidad anual para otorgar préstamos que faciliten la construcción de casas económicas, con garantía hipotecaria sobre la nueva edificación.

El tipo de interés de tales préstamos no podrá exceder del 4 por 100, y el plazo de amortización será de cincuenta años, a interés compuesto.

Estos préstamos no podrán ser superiores al 60 por 100 del valor de la construcción, más el 50 por 100 del valor del solar, no pudiendo estimarse éste, para los efectos del citado préstamo, en mayor cantidad del 25 por 100 de lo que represente la totalidad del inmueble.

Estos préstamos se distribuirán con arreglo a la siguiente proporción:

|                                                                                                                        | Pesetas. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 35 por 100 de la total cantidad consignada por el Estado para las fincas cuyos alquileres mensuales no excedan de..... | 50       |
| 30 por 100 para las en que no excedan de.....                                                                          | 75       |
| 25 por 100 ídem íd. íd.....                                                                                            | 100      |
| 10 por 100 ídem íd. íd.....                                                                                            | 200      |

3.<sup>a</sup> Para los edificios de viviendas que comiencen a construirse dentro del plazo de tres años desde la fecha de la disposición legal correspondiente y no se terminen después de los dos siguientes a este período, salvo caso de fuerza mayor, debidamente

te justificado, el Estado condonará la contribución urbana con arreglo a la escala siguiente:

|                                                                                                               | Pesetas. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Exención por treinta años a las casas económicas cuyo alquiler máximo mensual por vivienda no exceda de ..... | 30       |
| Idem por veinticinco años hasta .....                                                                         | 75       |
| Idem por veinte id. hasta .....                                                                               | 100      |
| Idem por quince id. hasta .....                                                                               | 200      |
| Idem por diez id. hasta .....                                                                                 | 250      |

Se fijará para cada localidad la superficie mínima habitable por vivienda en cada uno de estos casos.

No tendrá derecho el propietario de dichas fincas a elevar en una sola vivienda el alquiler primitivamente fijado durante los años que dure la exención.

Estas cifras serán aplicables a las poblaciones de más de 100.000 habitantes; fijándose otras, en consonancia con las anteriores, en otras cuyo número de habitantes sea menor del indicado.

4.<sup>a</sup> Exención de derechos reales y timbre en los contratos de adquisición de terrenos con destino a la edificación, así como los correspondientes a las expropiaciones de los terrenos improductivos, cuando la expropiación se ordene por causa de utilidad pública, en virtud de proyectos que tuviesen por fin la construcción de grandes grupos de viviendas.

5.<sup>a</sup> Exención para las Sociedades creadas para fines de construcción en las dos formas siguientes:

a) Exención, por cinco años, de la cuota mínima por capital fijado en la tarifa 3.<sup>a</sup> de la contribución sobre las utilidades y del impuesto del timbre de negociación de las acciones, y

b) Condonación de las cuotas del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes y del timbre del Estado que devenguen la emisión de las acciones.

6.<sup>a</sup> Revisión de los derechos arancelarios correspondientes a los materiales de construcción, con el objeto de abaratarlos tanto como sea posible.

La revisión a que se refiere esta conclusión se determinará por aquellos productos y elementos de construcción a que se refiere el art. 19 de la Ley de Casas baratas.

7.<sup>a</sup> Que el Estado, para evitar el paro, proceda a la construc-

ción y reparación de edificios que sean necesarios para los servicios públicos.

8.ª Las entidades provinciales que, por sus facultades económicas, ofrezcan garantías del cumplimiento de sus ofertas, podrán concertar con el Estado la construcción, en el plazo máximo de dos años, de edificaciones, consiguiendo auxilios especiales y complementarios a los consignados en las bases anteriores.

9.ª Quedarán exentos de derechos reales y timbre los préstamos hipotecarios que se hagan para edificaciones que se construyan en un plazo de cinco años. Se entenderá la imposición y la cancelación de las hipotecas.

10.ª A fin de facilitar la rápida ejecución de pequeñas obras a cargo del Estado, se aclararía, por medio de un Real decreto de Hacienda, la vigente Ley de Contabilidad y Hacienda pública, en el sentido de poderse efectuar, mientras duren las condiciones económicas actuales de la construcción, por gestión directa, todas las obras del Estado de ampliación, reforma o nueva planta, cuyo presupuesto no exceda de 100.000 pesetas.

\* \* \*

Además de las anteriores conclusiones aprobadas por la Sección, ésta estima necesario elevar al conocimiento del Pleno la siguiente enmienda a la conclusión 2.ª del Sr. Piedrafita, Presidente del Hogar Ferroviario, que obtuvo 22 votos en pro y 27 en contra:

«Las cantidades que el Estado obtenga en los bonos de edificación que emita se aplicarán, en un 75 por 100, cuando menos, a préstamos a las Sociedades cooperativas que construyan casas para sus socios, entendiéndose ampliados estos préstamos hasta el 80 por 100 del valor de las casas y de los solares en que radiquen.

Estos préstamos se considerarán independientes de los a que el Estado viene obligado por la Ley de diciembre de 1921, respecto a los cuales El Hogar Ferroviario propone su inmediata concesión y, por lo tanto, el cumplimiento de la ya mencionada Ley incumplida.

## TEMA SEGUNDO

Acción de los organismos locales  
(exención de arbitrios, función de los  
organismos locales en la edificación,  
ensanche de las poblaciones, extra-  
radio de Madrid, etc.).

1. *Exención de arbitrios.*—Corresponde a los Ayuntamientos eliminar las trabas de índole fiscal que puedan entorpecer toda clase de edificación, encarecer el alquiler y dificultar la creación de viviendas higiénicas y económicas, por los siguientes medios:

1.º Exención de los arbitrios que gravan la construcción, entendiéndose que la masa de exenciones constituirá una ayuda económica a la persona o Sociedad propietaria de la edificación, nunca al ejecutante de las obras o al contratista.

Para tener derecho a la exención, será condición precisa que las obras se comiencen dentro del plazo de dos meses siguientes a partir de la fecha de la concesión de la licencia, y que se concluyan en el término que para cada caso concreto se fije por una Comisión mixta, salvo casos de fuerza mayor.

La exención de arbitrios mencionada sólo se concederá a las construcciones que se comiencen dentro del año siguiente a la fecha en que se produzcan los efectos de la disposición legal que apruebe esta conclusión.

2.º Ejecución preferente, con sus fondos y dentro de los planos aprobados, de las obras de apertura y urbanización de aquellas vías a que tengan fachada las edificaciones para viviendas que se proyecten por particulares o Compañías, siempre que los proyectos envuelvan la edificación inmediata de un área no inferior a 5.000 metros cuadrados, o completen dicha extensión y que se proyecten en la ciudad.

3.º Abono de prima o subvención a las Compañías o personas que emprendan, sin el carácter de contratistas, edificaciones de casas colectivas de alquiler, dando mayor ayuda por las casas de rentas más moderadas.

Se auxiliará a la persona, Compañía o Sociedad propietaria de edificios que se destinen a viviendas de clases modestas, por medio de subvenciones, préstamos o garantías de interés, de los

adelantos que puedan obtener, siempre con hipoteca de las mismas fincas. Se incluirán en aquella categoría las casas cuya renta no exceda de 125 pesetas mensuales por habitación familiar, teniendo derecho los Municipios, a cambio del apoyo aludido, a exigir determinadas condiciones higiénicas de superficie a las viviendas, que se construyan con arreglo a tipos perfeccionados, con patios abiertos y en condiciones especiales que se estipulen, y a regular la concesión de este auxilio en la forma que concretamente determine cada Municipio.

II. *Función de los organismos locales.*—Los Ayuntamientos deben ejercer una intervención decisiva en la solución del problema de la vivienda y del trabajo en la forma siguiente:

4.º Por acción directa, mediante la construcción de edificios de uso público: Alcaldías, Casas de Socorro, Juzgados, Escuelas, etc.

Igual función deben realizar las Diputaciones provinciales con relación a los servicios que tienen encomendados.

5.º Por la creación de nuevas barriadas de viviendas, pudiendo crearse por los Ayuntamientos organismos autónomos encargados del servicio.

La inversión de fondos en los sitios que tengan pocas edificaciones, o no tengan ninguna, es lo más barato y eficaz para resolver el problema. La urbanización en zonas suburbanas consigue el descongestionamiento de la ciudad y disminuye las dificultades de su reforma interior, que, no obstante su necesidad, son imposibles, por su coste, en la actualidad.

6.º Por el estudio de proyectos de distritos de casas baratas, según la Ley correspondiente. El desarrollo de este estudio comprenderá: elección de sitios, trazados, instalación de servicios, vías de comunicación; transportes rápidos y económicos, conservación de la propiedad del suelo; cesión, a censo, de parcelas a particulares, Sociedades constructoras o Cooperativas, que edifiquen inmediatamente; reglamentación de los tipos de casas, su altura, emplazamiento dentro de las parcelas, superficies descubiertas, condiciones de higiene y ornato.

7.º Reglamentar la reforma y mejoramiento de las casas de los suburbios que no reúnan condiciones higiénicas, aplicando, si fuera preciso, las prescripciones de la Ley de Casas baratas referentes a saneamiento y vivienda.

8.º Protección y auxilios a las Cooperativas y entidades benéficas que edifiquen viviendas, para sus asociados, que reúnan

las condiciones que se exijan para ser beneficiarios de casas baratas.

9.º Que los Ayuntamientos interesen del Estado una acción enérgica para la formación de tasas de materiales, dando intervención en las Comisiones que se formen a este fin a los Ayuntamientos y a todas las representaciones que tengan relación con los materiales de que trata, evitando la posibilidad de monopolios en las primeras materias relacionadas con la construcción.

Como complemento de lo anterior, deberá formarse por los Ayuntamientos, en cada capital de provincia, un cuadro de precios que, con carácter oficial, se aplique en las obras públicas y sirva de tipo para dirimir discordias en la liquidación de las obras particulares.

10. Con objeto de propulsar la edificación, el Estado concederá a los Ayuntamientos la potestad de expropiar, a solicitud de los particulares, los solares de las localidades en que se sienta la necesidad de resolver el problema de la vivienda y la crisis del trabajo.

Una vez que el Estado modifique los sistemas de tributación, aplicando los tipos de gravamen sobre los valores reales de los terrenos, se harán las expropiaciones a que se refiere el párrafo primero, con arreglo a las tasaciones que se fijen por las oficinas de los Registros fiscales y catastrales, y mientras no sea posible por los que resulten de las tasaciones que los Municipios tengan hechas en los últimos cinco años para las apropiaciones o expropiaciones de los terrenos próximos.

El derecho a que se refiere el primer párrafo de esta conclusión no podrá ser ejercitado hasta pasado un año de la fecha de la promulgación de la Ley que acoja esta base, con objeto de que, dentro de él, puedan los propietarios del solar, si les conviene, edificar el mismo.

11. El Estado deberá dictar una disposición de carácter general, aplicable a todos los Ayuntamientos de España, fijando las condiciones mínimas que han de reunir las viviendas para que puedan considerarse como higiénicas. Dichas condiciones se llevarán a las Ordenanzas municipales, no autorizándose la habilitación de nuevas viviendas que no las reúnan.

12. El Instituto de Reformas Sociales invitará a las Diputaciones para que, aisladamente o mancomunadamente, organicen un concurso dedicado a premiar un modelo de vivienda higiénica.

nica y barata, urbana y rural, para las clases trabajadora y media, que responda a las propias necesidades de cada provincia o de cada región, ajustándose a las condiciones mínimas de la Ley.

III. *Ensanche de las poblaciones.*—Los Ayuntamientos tienen el deber de procurar el desenvolvimiento económico y las condiciones de salubridad de las viviendas e industrias, con arreglo a los procedimientos siguientes:

13. Se solicitará del Gobierno la promulgación de una Ley de urbanización, con arreglo a los principios de ordenación, extensión, higiene y desarrollo económico de las ciudades.

14. Se obligará en ella a todos los Municipios de más de 100.000 habitantes a presentar, en término de un año, un plan completo de extensión general, no sólo dentro de sus límites políticos, sino alcanzando los naturales, aunque para ello tengan necesidad de invadir las jurisdicciones de los Municipios comarcanos. Podrán acogerse a estos beneficios las poblaciones de menor número de habitantes que lo soliciten y que tengan mayor importancia social que los pueblos limítrofes.

En el caso de que los Ayuntamientos no cumplieran lo indicado en el párrafo anterior, los de aquellas capitales que ya tuviesen aprobado un plan de urbanización de su zona de extensión obtendrán por Ley especial los medios económicos para comenzar inmediatamente su realización, sin perjuicio de arbitrar las novedades urbanísticas, en la medida compatible con la no producción de retraso en la iniciación de las obras que pudieran atenuar las graves consecuencias de los problemas del paro y de la vivienda, urgente cometido de esta Conferencia.

15. En los proyectos se señalarán las grandes arterias de tráfico general, las zonas distintas de edificación, zonas industriales, agrícolas y mercantiles, parques, campos de deportes, etcétera, etc., marcándose para cada zona un mínimo de ordenanzas e indicando reglas de carácter administrativo para las que tuvieran características especiales.

16. Aprobado el proyecto de extensión, será obligatorio, no sólo para la población principal, sino para las comarcas a las que afectase, ejecutándose la parte que se imponga a los Municipios secundarios por el principal, que llegará, con los otros afectados, a un concierto económico y administrativo con arreglo a su ejecución.

Se marcará en la Ley la forma de resolver el caso de diver-

gencia, según el carácter local y administrativo de cada provincia.

17. El plan aprobado llevará consigo la declaración de utilidad pública, y quedarán sometidos a la Ley de Urbanización, no sólo los terrenos de las vías públicas, sino todos aquellos que los Ayuntamientos juzguen necesarios para sus planes.

18. La tasación de los terrenos necesarios, a los efectos de la conclusión anterior, se llevará a cabo con arreglo al promedio de la declaración de riqueza en los últimos cinco años.

19. Se subvencionarán por el Estado y los Municipios, garantizándose un interés mínimo y siempre por subasta, el establecimiento de líneas de tráfico que tiendan a unir con el centro los terrenos afectados por el plan de extensión, líneas que deberán estar señaladas en el citado plan, fijándose en todo caso un máximo de tarifas.

20. Los Ayuntamientos, mientras se redacten los planes de extensión, otorgarán las licencias para toda edificación, previo informe del organismo encargado de la redacción de estos proyectos, no permitiéndose edificar, fuera de esta zona, más que viviendas aisladas, que tendrían a su alrededor una faja circunscrita, en todo el perímetro, de cuatro metros de amplitud, y sin otra utilización que la de jardín.

### TEMA TERCERO

Modificaciones que pueden introducirse en la legislación de casas baratas.

1.ª Considerando que las enseñanzas de la realidad han mostrado la precisión de una detenida y completa revisión de la Ley y Reglamento de Casas baratas, la Conferencia acuerda:

a) Solicitar del Poder ejecutivo que, en el plazo más breve posible, convoque a una información a las entidades adheridas a esta Conferencia y a aquellas otras que, sin estarlo, tengan aprobados sus Reglamentos de Casas baratas;

b) Una vez realizada esta información, se procederá, por el organismo correspondiente, a formular un anteproyecto de Ley, que nuevamente será remitido, para su examen, a las entidades informantes, a fin de que puedan proponer las modificaciones

definitivas que estimen oportunas. Toda esta labor deberá efectuarse en un plazo máximo de seis meses.

2.ª a) Se propone la reforma del art. 10 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 en el sentido de que la constitución del patrimonio familiar no sea obligatoria y sólo se admita como potestativa, a petición del interesado, en determinados casos, y de que en dicho artículo se contengan las normas para la reventa de las casas baratas, fijando el precio máximo que podrá percibirse por las mismas y las personas a favor de las cuales se habrá de realizar la enajenación de la finca.

Igualmente se hará constar en dicho artículo un precepto disponiendo que, cuando la casa haya sido construida por una Sociedad cooperativa, podrá ésta, en el caso de reventa del inmueble, readquirirla preferentemente por el precio que se hubiera fijado al mismo en el contrato de venta al socio que primeramente adquirió.

Mientras tanto se reforma la Ley, deberá aclararse por Real decreto el concepto de compra contenido en dicho artículo, en el sentido de que se comprendan además en el mismo aquellos préstamos realizados para la edificación de casas baratas, y, en general, todos los que se hayan efectuado para que ésta pueda pasar a ser de la propiedad del beneficiario;

b) Se propone la reforma del art. 59 de la misma Ley, en el sentido de que puedan ser herederos los forzosos, aunque no reúnan el carácter de beneficiarios, y determinando que, en caso de que no existieran herederos por testamento o abintestato, se adjudicará la casa a un inválido del trabajo.

Las peticiones de permiso para el arrendamiento de la casa barata se harán, con la justificación de la causa que la motiva, ante las Juntas de Casas baratas (a las Diputaciones en las Provincias Vascongadas y Navarra), las que otorgarán la necesaria licencia, pudiendo entablarse los recursos de las resoluciones que aquéllas adopten ante el Instituto de Reformas Sociales.

Las mencionadas Juntas quedarán obligadas a notificar al Instituto de Reformas Sociales las concesiones de permiso de arrendamiento otorgadas.

3.ª Se propone la reforma del art. 33 de la Ley de 10 de diciembre de 1921, en el sentido de que se suprima el beneficio de subvención directa y se sustituya por una prima fija a la construcción de casas baratas, que se concedería anualmente en relación con el capital invertido en las casas edificadas y en la

adquisición de los terrenos donde se haya realizado la construcción.

4.ª Se propone la reforma del art. 1.º adicional de la Ley, en el sentido de que las utilidades que hayan de obtener las Sociedades constructoras se aprecien solamente en relación con cada una de las casas que construyan, determinándose cuáles han de ser aquéllos en cada caso y sin que se limiten las utilidades que hayan de repartir entre sus accionistas.

Se concederán facultades de preferencia para la obtención de auxilios a las Sociedades lucrativas que construyan en combinación con las Cooperativas y benéficas, siempre que los auxilios que se obtengan al amparo de la Ley, en virtud de este consorcio, se disfruten únicamente por los beneficiarios de casa barata, limitándose las Sociedades lucrativas a obtener las ganancias a que hace referencia el párrafo anterior.

Se deben aclarar los conceptos reglamentarios sobre constitución de hipotecas complementarias para responder de los préstamos recibidos para la construcción de casas baratas.

5.ª Se propone:

a) Que para la redacción de los proyectos a que se refiere el artículo 37 de la Ley de 10 de diciembre de 1921, para realizar las obligaciones del capítulo VI de la misma y para la adquisición y urbanización de terrenos que se destinen al cumplimiento de estos planes, se conceda por el Estado a los Ayuntamientos préstamos con garantía hipotecaria, hasta el duplo de la cantidad que ellos obtengan para invertir en estas atenciones, debiendo el interés que devenguen ser suficiente para que remuneren al Estado de lo que ha de pagar a los tenedores de la Deuda que se emita a este objeto, y en forma que pueda ser debidamente amortizada en la época y plazo que se fije en cada caso;

b) Que se obligue a los Ayuntamientos de las grandes poblaciones a realizar, en un plazo que se fije, un plan de extensión de población que debe estar distribuido en zonas correspondientes a los distintos usos y proporción de la ciudad, y para que no permitan más que en casos especiales y justificados la construcción de viviendas baratas y económicas fuera de los emplazamientos fijados en dicho plan;

c) Que se autorice a los Municipios de las grandes urbes para que estos planes puedan realizarse fuera de su término municipal, sin que esto origine perjuicio a los Municipios colindantes,

y procurando, cuando sea posible, que el plan se efectúe conjuntamente con dichos Municipios;

d) Que se autorice a los Ayuntamientos, según la forma en que en cada caso se apruebe el plan presentado, a enajenar, arrendar, hasta por noventa y nueve años de plazo, o ceder a censo los terrenos expropiados para que en ellos se realice la construcción de casas baratas y económicas.

6.ª Se propone una ampliación de los preceptos de la Ley de 10 de diciembre de 1921 para que gocen de beneficios determinados, especialmente de exención de impuestos y de los del crédito, procurando que todo ello origine los menores gastos posibles al Estado, las personas que obtengan como producto de su trabajo unos ingresos superiores a los de los actuales beneficiarios de casa barata y hasta el límite que se fije, para la construcción de viviendas que podrían denominarse económicas, y ajustándose sustancialmente esta concesión a los preceptos de la Ley de 10 de diciembre de 1921 en lo que sea aplicable, y fijando la graduación de la forma en que la protección y auxilio deba de otorgarse.

7.ª Como cuestión primordial, la Conferencia expresa su deseo de que se dé cumplimiento sin demora alguna a lo preceptuado en la vigente Ley de Casas baratas, y que aun no ha sido llevado a la práctica.

8.ª Que se solicite la reforma del art. 166 del Reglamento de Casas baratas, en el sentido de que se reduzca a diez el número mínimo de casas que será necesario construir por Cooperativas para optar a los préstamos del Estado.

9.ª Se ampliará hasta el día 31 de diciembre de 1923 el plazo concedido en el párrafo 6.º del art. 33 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 y en el párrafo K) del art. 3.º de la de Presupuestos de 25 de julio de 1922.

La cantidad de 3 millones de pesetas dedicadas a la atención a que hace referencia el mencionado párrafo 6.º del art. 33 de la Ley se considerará ampliada en la cantidad que sea necesaria para otorgar a todos los que hayan comenzado la construcción de las casas a partir del 10 de diciembre de 1921, y las hayan terminado antes del 31 de diciembre de 1923, el 50 por 100 de subvención en relación con el capital invertido en estas construcciones, y que la concesión de esta subvención directa se vaya realizando a medida que se vayan terminando las edificaciones, todo ello de acuerdo con las prescripciones vigentes en la materia.

10.\* Que se incluya a los Ayuntamientos en el art. 4.º adicional de la Ley, con el fin de disfrutar análogos beneficios que los que dicha prescripción establece.

11.\* En cuanto se dé traslado a los Ayuntamientos de la Real orden de calificación condicional de barata de una vivienda, aquéllos la inscribirán en un Registro especial, e inmediatamente darán orden a todos los Negociados municipales para que desde aquel momento dejen de cobrar cuantos arbitrios e impuestos pudieran relacionarse con la casa calificada, debiendo devolver los que anteriormente hubieran percibido.

12.\* Dar a las Juntas de Casas baratas una organización más independiente y elevar sus facultades ejecutivas.

Hacer desaparecer totalmente la intervención gubernativa en su constitución, por el peligro que tiene, en las Juntas de los pueblos rurales, de que dichas Juntas queden fácilmente vinculadas a un sector político o a los poderes de los caciques.

En las Juntas no debe haber más intervención que las justas delegaciones de los funcionarios del Instituto de Reformas Sociales, el elemento técnico, médico y arquitecto, las entidades constructoras, propietarios e inquilinos afectados por el problema de la vivienda, obreros y empleados. Hacer que su constitución sea rápida, dentro del mes en que se solicite, y sea justificada su constitución.

13.\* Al decretarse por el Ministerio de Trabajo la calificación condicional de casa barata de una vivienda, las respectivas Juntas locales trasladarán inmediatamente la Real orden de calificación a las Delegaciones de Hacienda, Municipios y demás Corporaciones oficiales relacionadas con el asunto, e inmediatamente, sin otro trámite, los beneficiarios de las casas baratas entrarán en el pleno goce de las exenciones que señalan la Ley y Reglamento de Casas baratas.

14. Se entenderá que las exenciones tributarias del Estado sobre terrenos, construcciones, administración y toda clase de actos de las Sociedades se harán extensivos a toda clase de recargos, arbitrios e impuestos de todos los organismos del Estado, Mancomunidades, Diputaciones, Ayuntamientos y entidades que puedan recibir facultades para percibirlos, con el bien entendido que la Presidencia del Consejo de Ministros publique una disposición notificando lo antes dispuesto a todos los obligados a su cumplimiento.

15. Se admite el principio de que se fijen en el Reglamento

los plazos máximos prudenciales para la resolución de los distintos casos de expedientes.

16. Que, en vista de que casi todas las modificaciones legislativas que ha propuesto esta Sección para beneficiar a los interesados han de ser objeto de Leyes que no podrán promulgarse en algunos meses, se suplique al Gobierno que haga promesa de que gestionará de las Cortes, con el mayor empeño, la retroactividad de dichas Leyes al 4 de junio del corriente año, a fin de evitar que siga retraída la construcción, ante el temor de que las casas que se empiecen ahora queden en peor condición que las que se empiecen después de la promulgación de la nueva Ley, y que en todas las Leyes y disposiciones oficiales se autorice la devolución que corresponda de los pagos, tributos, timbre, etc., que hayan satisfecho las casas comenzadas desde el 4 de junio y sus solares, si se adquirieron después de esta fecha, en todos aquellos casos en que no tengan que satisfacerlos las casas similares que se construyan después de la citada promulgación.

## SEGUNDA SECCIÓN

---

### CONSTITUCIÓN DE LA SECCIÓN

---

Presidente:

Excmo. Sr. D. José Manuel Pedregal.

Vicepresidentes:

Excmo. Sr. Conde de Casal.

D. Severiano de la Peña.

Secretarios escrutadores:

D. Francisco Criado Díaz.

D. Juan Gómez Egido.

Ponente:

D. Carlos Caamaño.

Secretario:

D. Federico López Valencia.

Sres. Conferenciantes inscritos:

D. Manuel Suárez.

D. Leopoldo Fontaina.

D. Ramón Leal.

D. Teodoro Castro.

D. Francisco Criado.

D. Félix Llanos y Torriglia.

D. Juan Gómez Egido.  
D. Gerardo Cuadrado.  
D. Wenceslao Delgado.  
Excmo. Sr. Conde de Casal.  
D. Luis de la Peña.  
D. Juan Molinas Monedero.  
D. José de Posse.  
D. Pedro Zufía.  
D. Venancio Calvo Mateo.  
D. Enrique Rodríguez González.  
D. Manuel Sánchez Rodríguez.  
D. José Jareño.  
D. Bernardo Alonso.  
Excmo. Sr. Marqués de Hazas.  
D. Remigio Deguren.  
D. José Gordón.  
D. José de Anitua.  
D. Pedro de Elgóibar.  
D. Rufino Cortés.  
D. Antonio Ricart.  
D. Valentín Vallbonrat.  
D. Manuel Latorre.  
D. Armando Irala.  
D. Francisco Serra.  
D. Avelino Eguía.  
D. Mariano Serrano.  
D. Domingo García Pujol.  
D. Antonio Sacristán.  
D. Enrique Puerta.  
D. José Iglesias.

## ACTAS

**Acta de la sesión celebrada el día 28 de mayo de 1923.**

Abierta la sesión a las cuatro y media, se procede a la designación de dos Secretarios escrutadores, uno patrono y otro obrero, quedando constituida la Mesa en la forma siguiente:

Presidente, D. José M. Pedregal.

Vicepresidente: Sr. Conde de Casal, Presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana, y D. Severiano de la Peña, Arquitecto.

Secretarios escrutadores: D. Francisco Criado Diaz, de la Federación Patronal Madrileña, y D. Juan Gómez Egido, de la Federación Local de Obreros de la Edificación, de Madrid.

Ponente, D. Carlos Caamaño.

Secretario, D. Federico López Valencia.

A propuesta del Sr. Presidente se acuerda la forma en que se han de realizar los trabajos de la Sección, y, dada lectura de la Ponencia, son presentadas y leídas las siguientes proposiciones:

De la Federación Patronal Madrileña.

De la Federación Catalana-Balear de Cooperativas de Casas Baratas.

De D. A. Martín Bosch, de Madrid.

De Terrenos y Edificios a Plazos, de Barcelona.

De la Constructora Obrera, de Barcelona.

De la Ciudad Jardín de Riázar (Coruña).

De D. Valentín Vallhonrat, de Madrid.

De la Federación Local de Obreros de la Edificación, de Madrid.

Después de breves explicaciones de los autores de dichas propuestas, contestadas por el señor ponente, se acuerda que este señor las estudie e incorpore a la Ponencia las partes de las mismas que puedan incluirse sin cambiar la estructura de aquélla.

Y siendo las siete de la tarde, se levantó la sesión.

#### Acta de las sesiones celebradas el día 29 de mayo de 1923.

Abierta la sesión a las once de la mañana, se da lectura de la conclusión 1.<sup>a</sup>

El Sr. De la Peña, de la Cámara de la Propiedad Urbana de Madrid, y cinco Delegados más, presentan una adición para que los bonos sean admitidos como fianzas.

El Sr. Criado, de la Federación Patronal Madrileña, pide que sea obligatoria la constitución, en estos bonos, de las fianzas de inquilinato.

El ponente dice que esta adición sólo puede admitirse en forma de recomendación.

Así se acuerda, y queda aprobada la conclusión 1.<sup>a</sup> con la adición.

El Sr. Llanos y Torriglia, del Banco Hipotecario de España, ofrece la colaboración del Banco para resolver la crisis de la edi-

ficación, y hace algunas observaciones a la Ponencia. Pide que se cambie el nombre de «bono hipotecario» por el de «bono de construcción».

Así se acuerda.

Le contesta el ponente, y se levanta la sesión a la una y treinta.

\* \* \*

Reanudada la sesión a las cuatro y cuarenta y cinco,

El Sr. García Pujol, de la Cooperativa de Casas Baratas de Barcelona, pide que pasen a la Sección 1.<sup>a</sup> las enmiendas presentadas al tema 4.<sup>o</sup>, y que se refieran a modificación de la Ley de Casas baratas.

Se acuerda que pasen a la Sección 1.<sup>a</sup> las siguientes enmiendas:

De la Federación Catalana-Balear de Cooperativas de Casas Baratas.

De la Constructora Obrera, de Barcelona.

De la Junta de Casas Baratas, de Bilbao.

De D. A. Ricord, de la Cooperativa Inycosa, de Barcelona, y cinco Delegados más.

Leída la conclusión 2.<sup>a</sup>, queda aprobada, con una modificación de redacción, para aclarar su significado.

A la conclusión 3.<sup>a</sup>, el Sr. Criado, de la Federación Patronal Madrileña, presenta una enmienda elevando a 60 por 100 del valor del inmueble el importe del préstamo y modificando el párrafo segundo.

Se aprueba la enmienda, que sustituye a la conclusión 3.<sup>a</sup>

El Sr. García Pujol, de la Cooperativa de Casas Baratas de Barcelona, presenta una adición en el sentido de que las Cooperativas tengan las mismas ventajas que los Bancos inmobiliarios, la cual se acepta.

Queda desechada una enmienda del Sr. Sánchez, del Hogar Ferroviario, de Madrid, apoyada por el Sr. Vallhonrat, que propone elevar a 75 por 100 del valor del inmueble el importe del préstamo.

Se aprueba la conclusión 3.<sup>a</sup>

El Sr. Cortés, de la Cooperativa Obrera para la Adquisición de Casas Baratas, de Madrid, habla de la conveniencia de que las fianzas de inquilinato se invirtieran en bonos de Construcción.

Se aprueban las conclusiones 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>

A la conclusión 6.<sup>a</sup>, el Sr. Iglesias, del Monte de Piedad de Santander, y cuatro Delegados más, presentan una adición en el sentido de que los beneficios alcancen a las Sociedades que funden Bancos con idénticos fines.

Se opone el ponente, y queda desechada, aprobándose la conclusión 6.<sup>a</sup>, con una enmienda para aclararla.

Respecto de la conclusión 7.<sup>a</sup>, el Sr. Criado pide que se fijen plazos para la tramitación, para evitar dilaciones burocráticas.

El Sr. Llanos Torriglia se extraña de que no se ponga limite a la emisión de bonos de Construcción, pues entiende que podría haber peligro para la solvencia del Estado, y le contesta el ponente.

Quedan aprobadas las conclusiones 7.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup>

*Conclusión 10.<sup>a</sup>*—El Sr. Criado propone que se limite la exención de impuestos a la primera transacción de las casas, para facilitar su movilización.

El Sr. Conde de Casal, de la Cámara de la Propiedad Urbana de Madrid, está conforme con la exención de tributos, pero le parece demasiado largo el plazo de veinte años.

Se aprueba la enmienda 10.<sup>a</sup>

Respecto de la conclusión 11.<sup>a</sup>, dice el Sr. Llanos Torriglia que es innecesaria, ya que el Banco Hipotecario procura ayudar cuanto puede a la edificación.

Se acuerda la supresión de la conclusión, poniendo en su lugar una recomendación al Instituto Nacional de Previsión para que invierta en préstamos para casas baratas los fondos del seguro social. Queda aprobada la conclusión 11.<sup>a</sup>

A la conclusión 12.<sup>a</sup>, el Sr. Iglesias, del Monte de Piedad de Santander, y diez Delegados más, proponen una enmienda para que se autorice a las Cajas de Ahorro a destinar del 10 al 15 por 100 del saldo de imposiciones a préstamos hipotecarios, y que el Banco de España descuenta éstos.

El ponente se opone, por no hacer el Banco estos descuentos.

Después de alguna discusión se acuerda que pase la enmienda a la Sección 1.<sup>a</sup>

El Sr. Calvo, de la Cooperativa de Habitaciones de Bilbao, y otro Delegado, proponen que se obligue a las Cajas de Ahorros a invertir en bonos de Construcción el 20 por 100 de sus imposiciones; que el Banco Hipotecario preste sobre casas baratas; que el retiro obrero invierta la totalidad de sus imposiciones en prés-

tamos de construcción, y que se concedan préstamos para construir casas colectivas.

Contesta el ponente, y queda desechada la adición.

Se aprueban la conclusión 12.<sup>a</sup> y la base transitoria, y se levanta la sesión a las siete y cuarenta.

### **Conclusiones al tema 4.º aprobadas por la Sección segunda.**

Primera. Dependiente del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, se crea el Instituto del Bono de Construcción.

Su objeto será emitir bonos en nombre del Estado para destinar su importe a la construcción de muebles urbanos, con el fin de resolver o, al menos, atenuar la crisis de viviendas declarada en España, favorecer la creación e impulsar la vida de Bancos y Sociedades inmobiliarias destinadas a la construcción de viviendas, y cooperar, por los medios que se establezcan, al fomento de la construcción urbana en favor de las clases sociales necesitadas.

Los bonos serán de 100, 500 y 5.000 pesetas, correspondientes a las series A, B y C, serán negociables en Bolsa como efectos públicos, y se amortizarán en los plazos que habrán de determinarse con arreglo a los que rijan para los préstamos hipotecarios. Su plazo máximo será de treinta años, que es el mayor comprendido en la Ley de Casas baratas de 10 de diciembre de 1921.

El interés de estos bonos será variable. Su fijación se regulará por el interés del dinero en las plazas monetarias, y lo fijará periódicamente el Consejo de Ministros, previo informe del Instituto del Bono de Construcción.

Se ruega al Gobierno que recomiende que los bonos sean admitidos por todo su valor nominal como fianzas en las Corporaciones oficiales, incluidos los Ayuntamientos y Diputaciones, para subastas, fianzas, etc. Igualmente se recomienda que sirvan de garantía en las fianzas que los propietarios suelen pedir a los inquilinos y que haya preferencia para consignar dichas fianzas de inquilinato en libretas de la Caja Postal de Ahorros, conforme esta institución tiene establecido.

Segunda. El Estado emitirá y pondrá en circulación cuantos bonos sean necesarios conforme a las reglas que se establezcan,

pero no podrá haber en circulación una cantidad superior a la que representen los bonos entregados por el Estado.

Tercera. Toda institución de crédito inmobiliario, fundada o que se funde a base de efectuar hipotecas sobre la propiedad urbana, Bancos de las Cámaras de Propiedad, Sociedades cooperativas instituidas para construir viviendas destinadas a sus asociados, Sociedades de construcción inmobiliaria o urbanizadora, podrán solicitar del Instituto del Bono de Construcción que les facilite los correspondientes de las series que indiquen, para, en unión del 25 por 100 en metálico que aporte la entidad solicitante, formar un capital de 100, que a su vez sea, cuando más, el 60 por 100 del valor del inmueble urbano, solar comprendido, cuya hipoteca queda a favor de cada parte, o sea el 75 por 100 para el Estado y el 25 por 100 para la entidad solicitante.

Los créditos del Estado por este concepto serán preferentes en casos de suspensión de pagos, quiebras y demás casos anormales que puedan presentarse y que puedan obligar a la incautación de la entidad por no cumplirse los compromisos de pago adquiridos, salvo que se haga cargo de ellos en su totalidad la entidad o particular que hubiera obtenido la concesión de los bonos.

Las Cooperativas de viviendas, siempre que se establezcan para construir casas a sus socios, podrán disfrutar de las mismas ventajas que se ofrecen a los Bancos inmobiliarios municipales y a los de las Cámaras de la Propiedad, y podrán, por tanto, recibir del Estado el 80 por 100 en bonos, en vez del 75, siempre que el Ministerio de Trabajo así lo acuerde por disposición oficial, a base de la pureza cooperativista que reine en los Estatutos sociales y de las garantías que, de manera especial, puedan ofrecer las Cooperativas al Instituto del Bono de la Construcción.

Las Federaciones de estas Cooperativas podrán fundar Bancos cooperativos y llegar al disfrute de las ventajas enumeradas en el párrafo anterior y en iguales circunstancias. Los Bancos cooperativos podrán también efectuar cuantas operaciones se asignan en la base 6.ª a los instituidos por las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, siempre que no estén en pugna con los fines de la cooperación.

Cuarta. Para gozar de los beneficios de esta Ley tendrán que aprobarse previamente por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria los Estatutos o Reglamentos por que se rijan dichas

instituciones. Se entenderá que pueden disfrutar los beneficios las Sociedades que exterioricen las siguientes características:

a) Dedicar su capital o parte de él, por lo menos en su 50 por 100, a la construcción de viviendas cuyas rentas no sean superiores a 3.000 pesetas anuales por piso, local, albergue o vivienda;

b) Dedicar su capital en el 50 por 100, cuando menos, a efectuar préstamos sobre hipotecas de primera categoría;

c) Construir y urbanizar terrenos en zonas en las que, por existir fáciles comunicaciones con centros urbanos, disponer del agua necesaria para el uso de los habitantes y estar situados los terrenos en sitio libre de espacio, se puedan provocar las construcciones en el mayor número posible.

Quinta. Si se creasen Bancos Municipales establecidos por los Ayuntamientos de capitales de más de veinte mil almas, sobre la base de recoger dinero a largo plazo en las localidades en que se instituyan, para ser aplicado el dinero a la construcción de casas higiénicas, el Estado entregará bonos de Construcción, en igual forma y con iguales requisitos que a las demás instituciones, pero variando la proporcionalidad de participación, y de cada 100 pesetas concedidas por mediación de un Banco Municipal, cuyos Estatutos, Reglamentos u Ordenanzas estén previamente aprobados por el Ministerio de Trabajo, 80 se podrán entregar en bonos, facilitados por dicho Ministerio, y 20 por el Banco Municipal.

Si algunos de estos Bancos no necesitasen la cooperación del Estado en la forma indicada, quedan autorizados para emitir obligaciones hipotecarias municipales, sin que el Estado tenga intervención ni fiscalización en sus operaciones.

Sexta. Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, o la Federación de ellas, quedan autorizadas para instituir Bancos de la Propiedad Urbana que realicen préstamos a los propietarios socios para construcciones de nuevas plantas y obras de reforma y ampliación que representen extensión en la habitabilidad de sus respectivas propiedades.

La participación que el Estado tome en los préstamos que, para obras de edificación o reforma, realicen estos Bancos podrá ser, como en los Municipios, del 80 por 100, siempre que el 20 restante sea aportado por los Bancos de la Propiedad Urbana; pero para ello se necesita acuerdo expreso especial del Ministerio de Trabajo, sin cuyo requisito se entregará tan sólo por acuerdo normal el 75 por 100 en bonos de Construcción.

También pueden dichas instituciones emitir obligaciones hipotecarias de las Cámaras de la Propiedad Urbana que hayan instituido esa clase de Bancos, siempre que sus Estatutos estén aprobados por el Ministerio de Trabajo, y que, a pesar de la independencia que se les otorga para esas emisiones, admitan la inspección y vigilancia del Estado para comprobar que cumplen sus fines sociales.

Para gozar de los beneficios de esta Ley tendrán los Bancos de las Cámaras de la Propiedad que someterse a las prescripciones establecidas en la base 4.<sup>a</sup>

Estos Bancos promoverán la movilización de la propiedad y podrán realizar otras operaciones, tales como descuento de alquileres y administración de fincas, con la garantía de éstas, servicios comunes de cobro de alquileres, servicio de informes sobre porteros y administradores, servicio de pagos de impuestos y arbitrios referentes a la propiedad urbana, cuentas de crédito con la garantía de las propias fincas libres de hipotecas, o con garantía del cobro de alquileres, y cuantos otros servicios puedan ser útiles a los propietarios, e inviten a los capitales a invertirse en fincas urbanas.

En cada localidad puede establecerse por dichos Bancos una Bolsa de la Propiedad Urbana para realizar toda clase de operaciones que afecten a esa propiedad, bien directamente por el Banco o con la intervención de Corredores colegiados de compraventa de fincas.

También pueden establecer los seguros de fincas y realizar cuantas operaciones bancarias correspondan a los Bancos de Descuentos, y, a tal efecto, podrán admitir el de letras, pagarés, etcétera, librados y aceptados por socios de la Cámara o por los que, aun no siéndolo, tengan crédito sobrado, a juicio del órgano que toma los efectos.

Séptima. Las reglas de coordinación entre el Estado y todas las instituciones mencionadas que soliciten y acepten la participación de aquél serán, entre otras, las siguientes:

I. Los Bancos, Sociedades inmobiliarias y demás enumeradas en las conclusiones anteriores recibirán las solicitudes de préstamos hipotecarios de su clientela, estudiarán las condiciones de la operación y, si las estiman aceptables, tomarán acuerdo afirmativo en su Consejo de Administración.

II. De este acuerdo se pasará copia al Ministerio de Trabajo, solicitando la entrega de bonos de Construcción en la propor-

ción establecida en las conclusiones anteriores, según la naturaleza de cada institución, y el Ministro, después de consultar, si lo cree necesario, con algún Centro de su departamento, o fuera de él, y no pudiendo prolongar la resolución más de quince días, acordará o no la entrega de los bonos a la entidad inmobiliaria solicitante, que recibirá dichos bonos, los cuales podrá negociar en Bolsa o retenerlos en su activo como valores realizables.

III. Los préstamos a los propietarios de inmuebles urbanos o terrenos para edificar se harán con primera hipoteca sobre los mismos, mediante escritura pública, en la que se hará constar la preferencia del Estado al cobro de créditos.

IV. El reembolso se efectuará en la forma en que se determine en la misma escritura, pudiendo variar entre diez años y treinta, pero con derecho a reembolso anticipado, mediante la bonificación que se fijará periódicamente por el Ministerio de Trabajo.

Octava. Los Bancos, Sociedades inmobiliarias y demás ya citados gozarán de una bonificación de intereses, cuya cuantía se fijará periódicamente por el Ministerio de Trabajo, según acuerdo del Consejo de Ministros, pero no será superior al 1 por 100. Anualmente, cada una de esas entidades presentará la relación de bonos que se les entreguen, debiendo presentar aquéllas en las Oficinas centrales o provinciales del Banco de España, para que éste, por cuenta del Ministerio de Trabajo, abone el tanto que se acuerde, y que, como máximo, podrá ser el 1 por 100.

El Ministerio abonará este tanto por ciento correspondiente a la entidad por cuyo intermedio los haya puesto en circulación el Ministerio de Trabajo, a cuyo efecto se llevará una cuenta especial a cada uno.

El Banco de España podrá encargarse del servicio de pagos de intereses y de amortización.

Novena. El Ministerio de Trabajo organizará un servicio de inspección para ejercerla, siempre que se estime conveniente, sobre las entidades que tengan relación efectiva con aquél, por medio de entrega de bonos. Los Inspectores podrán examinar todos los libros sociales, revisar todos los documentos, pedir copia autorizada de ellos, asistir a las Juntas generales ordinarias y extraordinarias, a las reuniones de los Consejos de Administración o Comisiones delegadas, y, en suma, ejercer cuantas

funciones se crean pertinentes para asegurar el cumplimiento de los contratos y la finalidad de esta Ley.

Décima. Los inmuebles que se construyan a base de esta Ley estarán exentos del pago de contribuciones y arbitrios de todas clases, incluso del timbre del Estado y derechos reales, para todos los documentos que precisen en la formación de escrituras, peticiones de licencias de obras, etc., etc. También quedarán exentos de toda contribución o arbitrio, presente o futuro, sobre los alquileres.

Las exenciones indicadas lo serán por un plazo máximo de veinte años a contar de la fecha de la terminación del inmueble.

Los bonos de Construcción estarán también exentos, hasta su extinción, de todo impuesto del Estado, de la Provincia o del Municipio, tanto en su interés como en su amortización.

Undécima. Se recomienda al Instituto Nacional de Previsión que del producto de las recaudaciones procedentes de la aplicación de los seguros sociales y de la misma recaudación obtenida por las Cajas colaboradoras se destine una parte a la concesión de préstamos para construir casas baratas, fijando el tipo de interés más reducido que sea posible en el momento de la concesión.

Duodécima. La Caja Postal de Ahorros, las Cajas sometidas al patronato del Ministerio de la Gobernación y las establecidas en los Bancos podrán crear una nueva libreta de ahorro, que se llamará «Libreta para la construcción de viviendas», con el fin de recoger dinero destinado a la construcción de viviendas en la forma regulada en estas conclusiones y en la Ley de Casas baratas; pero no se admitirán cantidades de los imponentes ni se entregarán, por lo tanto, las libretas hasta que el Ministerio de Trabajo no haya aprobado proyectos de construcción, determinando las sumas que deberán entregársele. A partir de este momento, las Cajas abrirán sus ventanillas para admitir dinero, expidiendo estas libretas especiales por suma igual a la solicitada por dicho Ministerio.

El interés de estas libretas estará en relación con el que se cobre de los prestatarios de inmuebles.

Los reintegros de estas libretas no se harán sino en las condiciones de largo plazo que se fijarán oportunamente.

Cada una de las mencionadas Cajas que quiera admitir este nuevo servicio deberá dirigirse al Ministerio de Trabajo en solicitud de relaciones, ofreciendo la apertura de libretas especiales,

y el Ministerio abrirá concursos para ampliar los de la Ley de Casas baratas, y ofrecerá a dichas Cajas, según convenga al problema, los proyectos aprobados, para que aquéllas puedan recoger dinero del ahorro popular.

#### BASE TRANSITORIA

Se excitará al Banco de España, Banco Hipotecario y demás Establecimientos bancarios y Sociedades anónimas de importancia para que construyan el mayor número de viviendas que les sea posible, destinadas a sus empleados más modestos. Se podrán apreciar como reservas las cantidades invertidas en estas edificaciones, siempre que no excedan del 5 por 100 del capital desembolsado de cada Sociedad.

## TERCERA SECCIÓN

---

### CONSTITUCIÓN DE LA SECCIÓN

---

Presidente:

Excmo. Sr. D. José López Salaberry.

Vicepresidentes:

D. Francisco Olalla Sanz.

D. Pedro P. Rincón.

Ponentes:

D. Domingo Villar Grangel.

D. José Cassuso.

D. José de Lorite.

Secretario de la Sección:

D. Luis de Pontes.

Sres. Conferenciantes inscritos:

D. Ulrico Roca.

D. Lorenzo Gallego.

D. Domingo Villar.

D. Mariano Madrueño.

D. José Luis Escario.

D. Diego Basterra.

D. Luis García Valtierra.

D. Secundino Couto.

D. José Fernández Paredes.

D. Anastasio de Gracia.  
D. Angel Pedroche.  
D. Francisco Olalla Sanz.  
D. Pascual Poveda.  
D. Juan Ramírez de Pablos.  
D. Joaquín Lacalle.  
D. Emilio Mendoza.  
D. Lino Galán.  
D. Pedro de Elgóibar.  
D. Remigio Deguren.  
D. José de Anitua.  
D. Saturnino Ulasgui.  
D. Ricardo Bastida.  
Sr. Aguinaga.  
D. José Cassuso.  
D. Juan Ramírez de Pablos.  
D. Joaquín Sacall.  
D. Pedro P. Rincón.  
D. Enrique Galán.  
D. Luis Pontes.  
D. José López Salaberry.

### Acta de la sesión celebrada el día 29 de mayo de 1923.

Bajo la presidencia del Sr. Salaberry y con los Vicepresidentes Sres. Olalla, por la representación obrera, y Rincón, por la patronal, con la ausencia de los Secretarios escrutadores, se dió comienzo a la sesión. Varios conferenciantes tomaron parte en la discusión de los diferentes temas, redactándose con gran unanimidad las conclusiones modificadoras de las comprendidas en la Ponencia del Excmo. Ayuntamiento. Está defendida por los Sres. Cassuso y Lorite, Ingeniero y Arquitecto, respectivamente, de dicha Comisión.

Las conclusiones que se someten al Pleno son las siguientes:

1.ª El Gobierno deberá, en el plazo más breve posible, presentar a las Cortes un proyecto de Ley de Ferrocarriles, de interés local, que regule las concesiones relativas a ferrocarriles urbanos y tranvías, dando a los Ayuntamientos las facultades que hoy día tiene el Estado en materia de ferrocarriles.

Que, respecto a las concesiones de ferrocarriles urbanos o

tranvías, otorgadas hasta la promulgación de la nueva Ley, se reclame del Estado que sean transferidos a los Ayuntamientos las acciones y derechos que, en punto a inspección de las explotaciones y reversión de líneas, le confieren las Leyes vigentes, a fin de conseguir que los medios de locomoción urbana estén plenamente en poder de los Municipios.

2.<sup>a</sup> Que, tanto el Estado como los Municipios, den las mayores facilidades a las Empresas o particulares que establezcan medios de transporte urbanos, y que se procure que los servicios ferroviarios urbanos que existan o puedan establecerse se unan con las estaciones y sirvan para el transporte de los materiales de construcción, mediante tarifas económicas.

3.<sup>a</sup> Solicitar del Estado que el tipo de pavimentación de travesías sea igual al que posee la población en las vías inmediatas, y que modifique y mejore, en el plazo más breve, el estado actual de las carreteras, teniendo en cuenta para sus sistemas y anchos el cambio tan radical que se ha operado en los medios de comunicación en España.

4.<sup>a</sup> De acuerdo con las conclusiones aprobadas en el cuarto Congreso internacional de Carreteras, celebrado en Sevilla, se solicitará que se determine por los Poderes públicos que la dirección y marcha de los vehículos, tanto en las poblaciones como en las carreteras, sea uniforme para toda España.

5.<sup>a</sup> Que los Ayuntamientos, en el plazo más breve posible, hagan los estudios de un plan viario, adaptándole a los proyectos de reforma interior y extensión de poblaciones, estableciendo una clasificación de vías según sus pendientes, anchos e intensidad de su tráfico para regular el tránsito, teniendo cuidado de reservar o señalar aquellas que se consideren necesarias para la penetración dentro de la capital.

6.<sup>a</sup> El Gobierno, de acuerdo con las Compañías de ferrocarriles, estudiará el establecimiento de una estación central, en las grandes poblaciones, para el servicio de viajeros y de pequeña mercancía, y el enlace de ésta con las estaciones existentes y las que en lo sucesivo puedan crearse. El emplazamiento de las estaciones será compatible con los planes de reforma interior y extensión de poblaciones.

7.<sup>a</sup> Siempre que técnicamente sea posible, se suprimirán los pasos a nivel en las poblaciones.

8.<sup>a</sup> Se acuerda pase al tema 5.<sup>o</sup>

9.<sup>a</sup> Se solicitará del Gobierno la intensificación de fáciles y

económicas comunicaciones telegráficas y postales, incluyendo en estas últimas las neumáticas que faciliten la vida en todo el perímetro de la población. Asimismo se reclama del Gobierno que, en el plazo más breve posible, adopte medidas eficaces en orden a la mejora del servicio telefónico urbano y a la reducción de sus tarifas.

10.<sup>a</sup> Que se autorice a los Ayuntamientos para que, en el momento que la vida de la población lo exija, puedan llegar a la municipalización de los medios de transporte por metropolitanos y tranvías.

11.<sup>a</sup> El Estado, las Diputaciones y los Municipios, en las vías públicas que respectivamente les corresponden, establecerán la debida separación entre el tránsito rodado de vehículos pesados y ligeros, cuando las necesidades de la circulación exijan esa separación.

## CUARTA SECCIÓN

---

### CONSTITUCIÓN DE LA SECCIÓN

---

Presidente:

Excmo. Sr. Conde de Altea.

Vicepresidentes:

D. Rafael Levenfeld Spencer.

D. Pedro Álvarez Cienfuegos.

Secretarios escrutadores:

D. Bernardo Giner.

D. Enrique Cardona.

Ponentes:

D. Gustavo Fernández Balbuena.

D. Francisco Largo Caballero.

D. Santiago Blanco.

D. Fernando de los Ríos.

Secretario de la Sección:

D. Juan A. Meliá.

Sres. Conferenciantes inscritos:

D. Alfredo Pastor.

D. Jaime Llorca.

D. Felipe Moreno Lara.

D. Ramón Hervás.

- D. Manuel Crespo.
- D. Bernardo Inclán Bravo.
- D. Francisco Ramírez.
- D. Rafael Levenfeld.
- D. Andrés Blasco.
- D. Amancio Portales.
- D. Manuel Martínez Angel.
- D. José Maeso Granados.
- D. Pedro Álvarez Cienfuegos.
- D. Gabriel Pradal Gómez.
- D. Francisco Gariquiegui.
- D. Udarico Torres.
- D. Javier G. Rodrigo.
- D. Francisco Junoy.
- D. Enrique Cardona.
- D. Luis Zulueta.
- D. Javier Serrano.
- D. Luis García Valtierra.
- D. José María Fernández Cavada.
- D. Elías de Montoya.
- D. Juan González Revilla.
- D. Bernardo Giner.
- D. Lorenzo Barro.
- D. Roberto Fernández Balbuena.
- D. Eugenio Fernández Quintanilla.
- D. Pedro de Elgóibar.
- D. José Gordón.
- D. Domingo Zapata.
- D. Manuel Muíño Arroyo.
- D. Ramón López del Castillo.
- D. José Jiménez Díez.
- D. Manuel Fariñas.
- D. José de Anitua.
- D. Pedro Zufia.
- D. José de Posse.
- D. Luis Álvarez Bermejo.
- D. Tomás Benet.
- D. Luis Blanco Soler.
- D. Francisco Largo Caballero.
- D. Inocencio Jiménez.
- D. Severino Aznar.

## TEMA SÉPTIMO

Coordinación de las actividades de todos los elementos que intervienen en la industria de la edificación.

### **Extracto de las proposiciones presentadas en la información pública y en relación con este tema.**

#### *Federación Patronal Madrileña.*

Que el Congaeso estudie para aconsejar la reforma de la legislación acerca de los siguientes puntos: libertad real del trabajo, declaración ilegal de huelgas y *lock-outs*, Comités paritarios, sindicación profesional, con sanciones para las Sociedades obreras y patronales que no cumplieran los contratos.

#### *Cámara Oficial de la Propiedad de Castellón.*

Que se haga efectiva la libertad de trabajo, a fin de que la mano de obra sea más barata, y que se tomen las medidas necesarias para rebajar el coste de los materiales de construcción.

#### *Federación Catalana-Balear de Cooperativas de Casas Baratas, Barcelona.*

Que se haga la coordinación entre todas las entidades interesadas.

#### *Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Sevilla.*

Que los trabajadores se enteren de qué tienen que huir de huelgas de brazos caídos.

#### *Sociedad de Obreros Albañiles «El Trabajo», de Madrid.*

Estudio de la forma de coordinar los medios propios de actividad de todos y cada uno de los elementos que intervienen en la construcción de edificios.

## **Enmiendas presentadas por los representantes de la Federación Patronal Madrileña a las conclusiones de la Ponencia al tema 7.º**

### **CAPITAL**

*Estimamos que es condición indispensable, para que los particulares edifiquen, que tengan una garantía efectiva de que los edificios sean construídos en la fecha que estipulen con los contratistas, y que su costo no exceda nunca del importe del presupuesto.*

**Condiciones necesarias para que el Estado edifique en buenas condiciones económicas.**

Debe ser derogada la Real orden de 12 de agosto de 1865, que exige un Arquitecto que represente al contratista, y no fijar al contratista el personal subalterno que debe tener.

Debe rebajarse el importe de las fianzas en edificios de importancia, y acortar la fecha de recepción definitiva de éstos.

El Estado debe pedir informe sobre todos los pliegos de condiciones a las Federaciones patronales.

Debe rebajar el Arancel actual del hierro y madera, con tendencia al libre comercio.

Derogación de la Ley de Protección a la industria nacional, y disolver las actuales Juntas, por estar defectuosamente constituidas.

### **TÉCNICOS**

*Las profesiones deben ser libres, al igual que en poblaciones de escasa importancia, toda vez que en las grandes poblaciones los Ayuntamientos disponen de Arquitectos encargados de ver si los proyectos se ajustan a las Ordenanzas municipales.*

*Transformación del título de Aparejador de obras por Encargado de obras, que es el hueco que hay que llenar.*

### **Materiales de construcción.**

**Rebaja de las tarifas arancelarias.**

**Que el Gobierno no emita más empréstitos, absorbiendo el capital destinado al desarrollo de las industrias.**

## OBREROS

*La regularización del trabajo se efectuará por mediación de Comités paritarios profesionales, estableciendo convenciones colectivas de normas.*

Los obreros deberán trabajar ocho horas diarias, o sea dos mil cuatrocientas ochenta horas al año, compensando en el verano las horas que pierdan en el invierno.

*Establecimiento de primas de sobreproducción.*

Garantía real de la libertad del trabajo.

Ley de Sindicación profesional.

Ley de Accidentes del trabajo.

Ley de Retiro obrero.

Ley de ocho horas para los funcionarios públicos.

Ley de vagos.

Tributación especial a los rentistas.

Ley de Utilidades.

## CONTRATISTAS

*Estabilización de precios de materiales y jornales, para contentarse con un pequeño margen de beneficio.* — Rafael Levenfeld, A. Blasco, Francisco Ramírez.

**Enmiendas a las conclusiones de la Ponencia al tema 7.º, presentadas por D. Francisco Ramírez, de la Asociación de maestros pintores La Unión, de Madrid.**

*1.ª. La Conferencia de la Edificación debe considerar que, con la firme resolución que la realidad del problema demanda, es necesario coordinar las distintas actividades que intervienen en la industria de la edificación.*

*Sólo siguiendo este buen principio podrá conseguirse, si no de momento, de la forma más inmediata, una conciliación de actividades, aspiraciones e intereses que, aparentemente distanciados, se identifican en un punto común de interés general.*

De tal modo, la relación que lógicamente ha de establecerse determinará, de una manera precisa, la intervención real o necesaria de cada factor y la necesidad de regular todas las activi-

dades por una Ley de Sindicación profesional que, respetando los autonómicos principios de todas y cada una de las Asociaciones, sirva de garantía y normalización.

2.<sup>a</sup> *La Conferencia de la Edificación debe proponer, como cauce para la coordinación de todas las actividades que a la edificación concurren, una revisión de normas actuales entre los distintos factores, que, a la par que sirva de información preliminar, venga a establecer nuevas modalidades, que puedan servir de rectificación de conducta y fundamento a futuros contratos de trabajo.*

*A tal efecto, deben designarse Comités paritarios profesionales que, con un carácter provisional, mientras no se establezca la legislación oportuna, informe sobre los extremos pertinentes.*

3.<sup>a</sup> *La agudeza y perentoriedad de la crisis por que atraviesa la edificación reclama de todos sus factores un decidido entusiasmo para intensificar la producción, un compromiso solemne de calma y cordialidad para proveer. Contribuyendo de este modo a que, a la par que se labora materialmente, se confeccione socialmente la obra legislativa necesaria para que constituya legítima recompensa al esfuerzo social y venga a ser máxima garantía.*

A tal efecto, debemos convenir en respetar el principio de libertad de ideas para que en los lugares de trabajo no se susciten desagradables incidentes por discrepancias ideológicas o de táctica, dejando las cuestiones sociales relegadas a su lugar apropiado.

Asimismo debemos condenar las huelgas y lock-outs, por atentatorios a la economía y actividad que demandan las circunstancias.

4.<sup>a</sup> *Simultáneamente a la revisión de normas colectivas, ha de procurarse la reforma en el ejercicio de los derechos individuales, estimulando la educación profesional, tendiendo a la creación de títulos profesionales y certificados de aptitud para establecer una equitativa y estimulante clasificación, que contribuya a desechar factores oportunistas, perniciosos e innecesarios que de cualquier sector procedan.*

5.<sup>a</sup> *Conforme en los dos párrafos primeros, intercalando este intermedio y suprimiendo el último:*

*«Exigir el celo debido y la inspección constante del Arquitecto para que la organización del trabajo responda a la rapidez, perfección y oportunidad necesarias.»*

6.<sup>a</sup> *De conformidad con la Ponencia.*

7.<sup>a</sup> *Añadir, después de «eminentemente práctico», lo siguiente:*

«de las distintas profesiones de la construcción», y agregar los siguientes párrafos:

«Deben asimismo crearse o adoptarse las asignaturas que se consideren precisas o relacionadas con las diferentes profesiones, al objeto de crear los títulos y certificados de aptitud profesional, que sirvan de estímulo y ventaja a los que quieran revalidar sus conocimientos mediante examen.

»Debe tenerse para ello en cuenta, para que sea efectivo a la mayor brevedad y a fin de no crear nuevos organismos, la necesidad de armonizar las enseñanzas que se cursan en las Escuelas de Arquitectura, Artes y Oficios e Industriales, con libre y gratuito acceso y con horario factible para los obreros.

»De esta forma, y dándose las clases, como se dan, entre los meses de octubre a mayo, se completarian con el curso práctico del verano, época de más afluencia de trabajo, y sería el medio de conseguir la creación de competentes intermediarios.»

8.<sup>a</sup> Añadir a continuación de la estabilidad de los salarios: «cuya modificación debe solicitarse con seis meses de antelación a su efectividad», y reformar el último párrafo diciendo: «debiendo establecerse, con carácter oficial, la clasificación de categorías dentro de cada oficio, anulando la exigua diferencia que hoy existe en los jornales para que las especialidades tengan la recompensa merecida y se estimule el ansia de perfeccionamiento. Estableciendo oficialmente también, en los trabajos que la concreción lo permita, el límite de producción normal, con objeto de establecer primas de sobreproducción, sin que ello pueda nunca servir de base para rebajar los salarios actuales ni empeorar las actuales condiciones de trabajo».

9.<sup>a</sup> Conforme en el párrafo primero, reformando el segundo como sigue: «No deben olvidar en momento alguno los elementos interesados, consumidores de materiales, los dos factores que más pueden influir en el coste de la construcción, que son el hierro y la madera, y debe informarse debidamente al Gobierno para que éste, con la supresión o rebaja del Arancel, según circunstancias, refrene la codicia de los siderúrgicos y almacenistas.»—Francisco Ramírez, de la Asociación de Maestros Pintores La Unión, Madrid.

### Tramitación de las enmiendas presentadas.

Reunidos la Mesa y los señores ponentes para examinar las enmiendas presentadas al tema 7.<sup>o</sup>, se acordó rechazar unas por

improcedentes, en virtud de referirse a cuestiones planteadas en otros temas de la Conferencia; otras porque su planteamiento suscitaría discusiones sobre principios doctrinales que en los terrenos político y económico defienden las diversas representaciones presentes en la Asamblea; otras, en cambio, se consideraron congruentes con el tema objeto de las deliberaciones de la Sección, y fueron admitidas a la discusión.

Son éstas las que aparecen impresas en letra cursiva en las páginas anteriores.

## ACTAS

**Acta de la sesión celebrada el día 28 de mayo de 1923,  
a las seis y media de la tarde.**

Abierta la sesión por el Presidente, Sr. Conde de Altea, se procede a la elección de dos Vicepresidentes, uno por los elementos patronales y otro por los obreros, elección que recae, respectivamente, sobre los Sres. D. Rafael Levenfeld y D. Pedro Alvarez Cienfuegos. Queda constituida la Mesa por los señores Presidente y Vicepresidentes ya nombrados y los Sres. Secretarios escrutadores D. Enrique Cardona y D. Bernardo Giner.

El Sr. Presidente, previa una salutación a los señores conferenciantes que han acudido a participar en los trabajos de la Sección, manifiesta que como estima no han tenido tiempo los Delegados para estudiar los temas y las proposiciones presentadas, en razón a que estas últimas no han sido repartidas hasta el mismo día de la inauguración, propone que las discusiones no comiencen hasta la sesión del día siguiente, dándose tiempo, de esta manera, a que puedan todos estudiarlas y, en su caso, redactar las enmiendas que estimen convenientes, dando ya a éstas forma articuladas y señalando los puntos de las conclusiones a que se refieran. De este modo, la presidencia podrá ordenarlas y someterlas a la discusión correlativamente, obteniéndose con ello la uniformidad que es de desear.

El Sr. Levenfeld manifiesta que, a su juicio, las conclusiones de la Ponencia relativa al tema 7.º son difusas y no proponen nada práctico ni concreto, por lo cual desea presentar un escrito que contiene diversas proposiciones o enmiendas que plantea la Federación Patronal Madrileña.

El Sr. Presidente, previa aprobación de los reunidos, acepta

el documento, que es leído y que lleva las firmas de D. Rafael Levenfeld, D. Francisco Ramirez y D. Andrés Blanco.

Observándose que las enmiendas propuestas alcanzan a temas pertenecientes a otras Secciones de la Conferencia, y plantean asimismo cuestiones que producirían discusiones ajenas a los propósitos enunciados en el tema 7.º, el Sr. Presidente considera necesario un análisis previo del documento, con el fin de señalar los puntos que realmente hayan de ser objeto de debate por la Sección. En consecuencia, propone que la Mesa, asesorada por los señores ponentes, realice dichos trabajos, a fin de que en la sesión siguiente sean discutidas las enmiendas de la Federación Patronal Madrileña que tengan relación con el tema referido, a juicio y por acuerdo de la Mesa.

Así se acuerda, levantándose la sesión y citándose para el día 29, a las diez y media de la mañana, en el Instituto de Reformas Sociales.

**Acta de la sesión celebrada el día 29 de mayo de 1923,  
a las diez y media de la mañana.**

Constituída la Sección, se da lectura al acta de la sesión anterior, que es aprobada.

El Sr. Presidente da cuenta de que la Mesa y los señores ponentes estudiaron las enmiendas presentadas por la Federación Patronal Madrileña, admitiendo algunas para su discusión, y rechazando otras por no encajar en la misión encomendada a esta Sección.

Lee después los artículos del Reglamento relacionados con el orden de las discusiones, y propone que se establezcan en éstas tres turnos en pro y tres en contra.

Así se acuerda.

Se da lectura a las proposiciones presentadas en la información pública, ninguna de las cuales es tomada en consideración.

El Sr. Blasco, en nombre suyo y de los otros dos señores firmantes de las enmiendas presentadas por la Federación Patronal Madrileña, relacionadas con el tema 7.º, manifiesta que son retiradas íntegramente, y que si su presentación, sus términos o las palabras pronunciadas, al pretender justificarlas, molestaron a alguien, conste que no existió el menor propósito de producir molestias de ninguna clase.

El Sr. Ramírez, por su parte, presenta una serie de enmiendas al mismo tema.

El Sr. Presidente pregunta si hay otras enmiendas que presentar, y, no habiéndolas, se suspende la sesión por unos minutos para que la Mesa y los señores ponentes examinen la del Sr. Ramírez.

Reanudada la sesión, el Sr. Largo Caballero, en nombre de los ponentes que redactaron las conclusiones del tema 7.º, explica lo difícil que fué la misión de la Ponencia, por tratarse de coordinar elementos que se hallan en pugna. Pero era preciso hacer algo en pro de esa coordinación que las circunstancias que atraviesa la edificación hacen necesaria. Por su parte, los obreros, haciéndose cargo de dichas circunstancias, renunciaron a plantear reivindicaciones suyas y suprimieron las cuestiones de principios, y hasta de táctica, para evitar rozamientos, con el único fin de llegar a soluciones prácticas e inmediatas.

A juicio del orador, el hecho de que termine la Conferencia sin haberse producido discusiones enconadas y aceptándose las conclusiones propuestas, sería ya un éxito, que permitirá esperar mejores acuerdos en lo futuro. Para conseguir esto, renuncian los obreros a presentar enmiendas, sin que esto signifique renuncia a sus aspiraciones, sino que consideran no ser este el momento ni el lugar oportuno para plantearlas.

El Sr. Blasco declara que, al darse cuenta los elementos patronales de las mismas razones expuestas por el Sr. Largo Caballero, se han apresurado a retirar las enmiendas presentadas, deseosos de secundar los nobles propósitos expuestos por los obreros. El capital es receloso, y, si ve que patronos y obreros no ceden en sus querellas, se retraerá más todavía.

El Sr. Presidente se felicita de la actitud de ambas representaciones.

Se someten a discusión las conclusiones de la Ponencia y las enmiendas presentadas por el Sr. Ramírez.

Por 13 votos contra 9 es desechada la petición de que se suprima el párrafo segundo de la conclusión 1.ª

En la conclusión 2.ª, propone el Sr. Ramírez que conste que deben crearse Comités paritarios profesionales, encargados de estudiar las condiciones de la producción y las normas del trabajo.

El Sr. Largo Caballero estima que esto oscurecería el sentido de la conclusión. No considera necesaria la creación de

dichos Comités, y pide que se deje en libertad al Gobierno al determinar la forma en que ha de aplicarse esta conclusión.

El Sr. Presidente, deseando armonizar las opiniones expuestas, propone que en dicho párrafo se incluyan las siguientes palabras: « .... mutuo acuerdo, mediante Comités paritarios u otros organismos que el Gobierno considere convenientes ».

Así se aprueba por unanimidad.

La conclusión 3.<sup>a</sup> es aprobada sin discusión.

Acerca de la 4.<sup>a</sup> conclusión, el Sr. Levenfeld estima que la supresión de intermediarios no abaratará la construcción, siendo posible que ocurra todo lo contrario.

El Sr. Largo Caballero dice que la supresión de intermediarios innecesarios sólo puede ejercer una influencia beneficiosa en la construcción.

Es aprobada la conclusión.

*Conclusión 5.<sup>a</sup>*—El Sr. Ramírez presenta una enmienda encaminada a exigir mayor celo en los Arquitectos, a fin de que la organización del trabajo sea perfecta, considerando que esta enmienda es complemento de la conclusión anterior ya aprobada.

El Sr. Balbuena dice que en la conclusión 6.<sup>a</sup> está ya perfectamente determinado cuanto se refiere a los Arquitectos, y considera innecesaria la enmienda, que es rechazada por la Sección.

El Sr. Ramírez propone la supresión del párrafo que empieza «Claro es que tal responsabilidad....», etc., por estimar que en dicho párrafo se dejan resquicios para que sigan las cosas en el estado actual.

El Sr. Balbuena replica que no puede suprimirse tal párrafo. No debe pedirse responsabilidad en obras de larga duración, durante las cuales se han alterado las condiciones de precios, salarios, etc.

Se rechaza la supresión propuesta.

*Conclusión 6.<sup>a</sup>*—El Sr. Levenfeld opina que debe suprimirse esta conclusión.

El Sr. Balbuena dice que precisamente ella determina que la intervención del Arquitecto en la dirección del trabajo sea mayor.

El Sr. Levenfeld entiende que esto obligaría a los Arquitectos a descender a una misión impropia de su profesión.

El Sr. Balbuena responde que el Arquitecto no descendería a ciertos detalles, porque para ello delega en el Aparejador, que vigila en todo momento. Lo que se pretende es que los Arquitectos

tos puedan dirigir las obras mediante el régimen de contratas parciales; esto únicamente podría perjudicar a los contratistas generales, pero beneficiaría al coste de la obra.

*Conclusión 7.<sup>a</sup>*—Una enmienda del Sr. Ramírez, presentada a esta conclusión, es considerada como aplicable únicamente a la 12.<sup>a</sup>, aplazándose su discusión para el momento oportuno.

*Conclusión 8.<sup>a</sup>*—El Sr. Ramírez pide que las modificaciones en los salarios se avisen con seis meses de antelación.

El Sr. Largo Caballero responde que es innecesario esto, desde el momento que van a hacerse contratos colectivos.

El Sr. Ramírez se da por satisfecho, y retira la enmienda.

Al párrafo segundo de la misma conclusión propone el Sr. Ramírez que se incluya el establecimiento de primas de sobreproducción.

El Sr. Largo Caballero opina que existen ya en la Ponencia bastantes estímulos para la producción del obrero. Pero si con el establecimiento de esta prima se busca una nueva forma de destajo, se opone a ellos.

El Sr. Ramírez, no queriendo suscitar cuestiones de principios, retira la adición propuesta, quedando aprobada la conclusión en la forma que está redactada.

Se levanta la sesión.

#### **Acta de la sesión celebrada el día 29 de mayo de 1923, a las cinco y media de la tarde.**

Comienza la sesión sometiéndose a debate la conclusión 9.<sup>a</sup>

El Sr. Martínez Angel considera que mejor que la tasa de los materiales sería la creación de una Bolsa de Materiales.

El Sr. Balbuena disiente, por considerar preferible el establecimiento de los precios unitarios, determinados oficialmente, previo estudio del coste de producción. Es necesario un trabajo de información que permita a todos conocer el coste real de los materiales.

El Sr. Levenfeld abunda en los razonamientos del Sr. Martínez Angel, por considerar imposible averiguar los verdaderos precios de coste de los materiales, considerando preferible la Bolsa de Materiales, cuyo establecimiento produciría, indudablemente, una baja en los precios de venta.

El Sr. Largo Caballero no considera imposible averiguar el

coste de producción de los materiales; será difícil, pero no imposible. No debe haber inconveniente en aprobar una conclusión que se encamina a intentar la averiguación referida.

El Sr. Balbuena cree asimismo que es posible llegar al conocimiento de los precios de coste, añadiendo que esto es cosa que viene haciéndose con éxito en diferentes países.

Sometida a votación la enmienda del Sr. Martínez Angel, es desechada, obteniendo solamente dos votos contra 19, que aprueban la conclusión.

*Conclusión 10.*—Por unanimidad se acuerda que en su primer párrafo se diga: «.... constituidas por las Asociaciones técnicas, obreras y patronales, directamente interesadas ....., etcétera.

*Conclusión 11.*—El Sr. Presidente propone que, para dar mayor vigor a la conclusión, se redacte su comienzo en esta forma: «conviene que el Gobierno disponga que los Ayuntamientos ....., etcétera. Así se acuerda.

*Conclusión 12.*—Puesta a discusión la enmienda del Sr. Ramírez, manifiesta el Sr. Balbuena que, hallándose ésta en espíritu dentro de la conclusión, era innecesario discutirla, además de que no conviene que se creen nuevos títulos oficiales.

El Sr. Ramírez sostiene que debe hacerse oficialmente la clasificación de categorías, tenga o no forma de títulos.

El Sr. Balbuena dice que la Ponencia, al proponer la organización de la enseñanza profesional de que trata esta conclusión, no ha pensado en que revista carácter oficial, sino que nazca de las entidades interesadas en la construcción. La enseñanza oficial no daría satisfacción a unos o a otros ni se establecería lo rápidamente que las circunstancias requieren.

El Sr. Presidente hace una breve exposición de lo que estima como orientación profesional, aduciendo datos de cómo está organizada esta enseñanza en el Extranjero. Considera que una de las mejores aplicaciones de los fondos públicos sería la empleada en desarrollar la enseñanza profesional. Que las entidades técnicas obreras y patronales planteen esta enseñanza bajo la dirección del Estado.

Interviene el Sr. Aznar, manifestando que le parece bien que la profesión prepare la enseñanza de la misma profesión, pues nadie puede hacerlo con mayor interés. Si es esto lo que se pide en la ponencia, está de acuerdo y lo aplaude. Pero no debe rechazarse un auxilio que el Estado ha ofrecido.

El Sr. Balbuena dice que, en vista de la organización actual de las Escuelas de Artes y Oficios, sería preferible crear una enseñanza profesional al margen del Estado.

El Sr. Largo Caballero hace constar que, al redactar la conclusión, la Ponencia no propone la desaparición de las Escuelas existentes, pero tampoco la creación de otras oficiales, nuevas. Si el Estado auxilia después a las instituciones que propone la Ponencia, se aceptará, desde luego, este auxilio.

Por unanimidad se rechazan las dos enmiendas del Sr. Ramírez.

Queda aprobada la conclusión 12, cuyo último párrafo empezará así: «El Estado deberá promover el desarrollo.....», etcétera.

Y se levantó la sesión.

## COMUNICACION AL PLENO

### A LA CONFERENCIA:

La Sección 4.<sup>a</sup> ha deliberado acerca de la Ponencia relativa al tema 7.<sup>o</sup> del Cuestionario, y aceptando, con las modificaciones que se expresan, las conclusiones de la Ponencia, tiene el honor de someterlas a la discusión y aprobación del Pleno.

## CONCLUSIONES

1.<sup>a</sup> Como está redactada.

2.<sup>a</sup> Si la Conferencia de la Edificación se propone, como labor preliminar e informativa, determinar de un modo preciso, concreto y analítico, para de él deducir consecuencias prácticas, una futura coordinación en el trabajo, por ejemplo, la real intervención actual de las varias actividades que participan en la industria de la edificación, estimamos que un modo quizá práctico de conseguir tal propósito puede ser redactar, de mutuo acuerdo, mediante Comités paritarios u otros organismos que el Gobierno considere convenientes, y previo el necesario cuidadoso estudio, las series de precios descompuestos, en los que la unidad de obra analizada diría, de manera expresiva, dónde radica la causa de los encarecimientos experimentados por la edificación; qué parte, acaso, corresponde a la dirección técnica; qué parte,

posiblemente, al terreno, y en qué modo y cantidad encarece o no la vivienda; de qué suerte la mano de obra puede influir en el precio, y en qué medida.

Cuándo el beneficio industrial es exagerado, y cuándo no.

3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup>, 6.<sup>a</sup>, 7.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup>, como están redactadas.

10.<sup>a</sup> Un modo de favorecer la movilización de la propiedad territorial, abaratando, al mismo tiempo, el coste unitario del terreno y suprimiendo las comisiones, a veces crecidas, de los intermediarios, podría ser la creación de Oficinas informativas, constituidas por las Asociaciones técnicas, obreras y patronales, directamente interesadas en aquella movilización de la tierra; reunirían estas Oficinas que proponemos cuantos antecedentes convinieran acerca de los solares sin edificar, sus características favorables o no a la edificación económica, con su precio justo, con arreglo a los que fuesen normales en la plaza, etc., etc.

Se facilitarían estos datos a cuantos interesados en la edificación necesitaran de ellos, y sería el servicio totalmente gratuito.

11.<sup>a</sup> Conviene que el Gobierno disponga que los Ayuntamientos que usen del impuesto llamado de la plusvalía formen con urgencia los cuadros de precios o valores para los solares, según sea la zona de la ciudad donde se hallen enclavados, sus características específicas, evitando el actual criterio individualista y arbitrario, que deja a merced de un empleado público la determinación del valor para cada caso, aun cuando luego ofrezca todos los derechos a todas las reclamaciones y peritaciones.

Estas reclamaciones, con la obligada intervención de técnicos, etc., van, en definitiva, a recargar el valor unitario de la tierra; la edificación, después, y la vivienda, por último.

12.<sup>a</sup> Como está redactada, alterándose únicamente el último párrafo, que dirá así:

«El Estado deberá promover el desarrollo de todas las actividades que tiendan a fomentar la formación profesional del obrero, creando el Instituto Experimental de Formación Obrera.»

Madrid 27 de mayo de 1923.—El Presidente, *Conde de Altea*.—El Secretario, *Bernardo Giner*.—El Secretario, *Enrique Cardona*.

## TEMA OCTAVO

Conveniencia de organizar Guildas  
o Cooperativas de la edificación.  
Reglamentación de las mismas.

### **Extracto de las proposiciones presentadas en la información pública y en relación con este tema.**

*Federación Patronal Madrileña.*

Considera que el sistema de Guildas no se debe ensayar en España.

*Sociedad de Obreros Albañiles «El Trabajo», de Madrid.*

Establecimiento de Cooperativas dedicadas a la edificación.

### **Enmiendas presentadas por D. Tomás Benet a las conclusiones de la Ponencia al tema 8.º**

Entendiendo el que suscribe que por ser difícil la adaptación a nuestro país de organismos que, como las Guildas inglesas, responden a la peculiar manera de ser de razas distintas a la nuestra, y por estimar que la creación de tales entidades ha de ser lenta y sin suficiente eficacia para resolver inmediatamente la crisis de la edificación, propone que, mediante la oportuna redacción de la Ponencia definitiva, se concrete el pensamiento de la Sección 4.ª sobre el tema 8.º del Questionario acerca de los extremos siguientes:

- a) Creación de organismos de cooperación industrial, integrados por los elementos técnicos, obreros y patronales de cada industria;
- b) Estudio por dichos organismos de cuanto se refiera al trabajo y a la intervención y participación que tengan los factores de la producción;
- c) Determinación de salarios mínimos correspondientes a un minimum de trabajo, que permita atender a las necesidades más perentorias de los asalariados, y de los sistemas de trabajo más apropiados a cada industria, a fin de que se halle proporcional y equitativamente compensado el esfuerzo, celo y laboriosidad

de cada uno de los factores que intervienen en la producción

d) Estudio y aplicación de los perfeccionamientos que puedan introducirse en el arte de construir, aportando cada uno de los elementos obrero, patronal y técnico sus iniciativas o experiencias, desterrando vanos prejuicios y criterios dogmáticos que hacen ineficaz todo propósito de cooperación.

Madrid 30 de mayo de 1923.—*Tomás Benet.*

### **Otras enmiendas presentadas a las mismas conclusiones.**

A la 4.ª, añadir:

«Siempre que el trabajo se haya realizado y cumplido dicha finalidad.»

A la 5.ª, añadir la palabra «económico» entre «aspecto técnico y precio de costo».—*Francisco Ramírez.*

\*  
\*\*

Que se modifique la conclusión 1.ª en estos términos:

«... de las zonas necesarias para realizar los proyectos de urbanización, estén o no dentro del término municipal». — *Gustavo Fernández Balbuena, Francisco Largo Caballero, Domingo Zapata, Luis Blanco Soler.*

### **Tramitación de las enmiendas presentadas.**

Reunidos la Mesa y los señores ponentes para examinar las enmiendas presentadas al tema 8.º, se acordó que, siendo todas ellas congruentes con dicho tema, procedía tramitarlas, sometiéndolas a debate en la Sección.

**Acta de la sesión celebrada el día 30 de mayo de 1923,  
a las diez y media de la mañana.**

Se da lectura a las actas de las dos sesiones anteriores.

El Sr. Presidente manifiesta que se va a discutir la Ponencia relacionada con el tema 8.º, e invita a los señores conferenciantes a que presenten las enmiendas que tengan por conveniente.

La Mesa recibe tres documentos, conteniendo enmiendas de

los Sres. D. Francisco Ramírez, D. Tomás Benet y D. Gestavo Fernández Balbuena.

Se reúne la Mesa para determinar la pertinencia de estas enmiendas.

Reanudada la sesión, el Sr. Presidente dice que, por acuerdo unánime de la Mesa, se dará tramitación a las enmiendas de los Sres. Ramírez y Balbuena; en cuanto a las del Sr. Benet, hace notar que, en dos de sus partes, no son aplicables al tema 8.º, sino que se refieren más bien al 7.º, ya discutido. En cuanto al otro apartado de dicho documento, que se refiere a la creación de un organismo mixto de patronos y obreros técnicos, no es discutible, ya que de lo que debe tratarse es de si conviene o no la creación de guildas o Cooperativas, y el organismo referido no ha de ser ni una cosa ni otra. Añade que, reglamentariamente, procede discutir la totalidad del asunto, para lo cual hay una proposición de la Federación Patronal Madrileña, en la cual se declara que no es conveniente la aplicación en España del sistema de las guildas de construcción.

El Sr. Fernández Cavada ruega que se explique qué clase de organismos son las guildas.

El Sr. De los Rios hace una breve exposición de los antecedentes publicados en forma de ponencia, explicando que la guilda es una entidad industrial de finalidad socializadora, en la que intervienen el Estado, los productores y los consumidores.

El Sr. Criado pide que se deje para el final discutir la conveniencia o inconveniencia de las guildas, para dar tiempo a que, durante la discusión, lleguen a conocimiento de los Sres. Delegados, que desconocen las guildas, las informaciones que durante el debate habrán de dar los oradores.

El Sr. Presidente insiste en considerar que lo primero que ha de discutirse es el principio de si las guildas y Cooperativas son aplicables a España, y que, por tanto, procede discutir la proposición de la Patronal.

El Sr. Balbuena dice que no es momento oportuno el actual para explicar lo que son las guildas. La convocatoria de la Conferencia y la relación de los temas que han de ser discutidos en ella fueron publicados hace dos meses, y debe suponerse que los Sres. Delegados que acuden a esta Asamblea vienen suficientemente informados acerca de los temas que han de ser objeto de discusión.

El Sr. Fernández Cavada dice que ha rogado se le informe en el sentido manifestado, porque desea saber qué es lo que va a votar. Él no ha tenido tiempo de estudiar las publicaciones de la Comisión organizadora, porque, hasta hace pocos días, no llegaron a su poder las ponencias publicadas. Considerándose molesto por las palabras del Sr. Balbuena, pretende rechazarlas, pero el Sr. Presidente y el propio Sr. Balbuena hacen constar que no hubo la menor desconsideración ni propósito de cometerla, con lo cual se termina el incidente.

El Sr. Ramírez dice que la Patronal Madrileña rechaza las guildas y Cooperativas, teniendo en cuenta los fracasos a que llegaron los diferentes intentos de creación de talleres colectivos realizados en España. Pero recomienda a los señores representantes de dicha Federación que retiren su enmienda, a fin de no suscitar cuestiones de principios.

El Sr. Criado, de acuerdo con el orador, retira dicho documento, reservándose su derecho para la reunión plenaria de la Conferencia.

El Sr. Benet, que dice conocer la organización de las guildas inglesas, afirma que en aquellos organismos tienen intervención los patronos; para fundamentar esta afirmación da lectura a un documento, en el cual se dice que en aquellas organizaciones participan los maestros de obras, y, como es sabido, en España los maestros de obras pertenecen a la clase patronal. Debe decirse qué criterio se seguirá en la construcción de las guildas españolas, respecto a los elementos que han de constituir las. Considera que, en vez de guildas, que necesitarían una legislación que se tardaría demasiado en elaborar, propone la creación de un organismo que tendría realidad inmediata. Naturalmente, cree que si en España se iniciasen las guildas, tienen suficiente campo legal para constituirse, adoptando el carácter de Cooperativas o de Sociedades anónimas.

Da lectura a varios datos relacionados con la vida de las guildas inglesas, para justificar su desconfianza en cuanto a la aplicación de este sistema a España. La organización inglesa sería inadecuada para nuestro país. A su juicio, es inconveniente el sistema de las guildas, pero reconoce que no podría evitarse la constitución de éstas en España, porque nada se opone a su creación.

El Sr. De los Ríos responde primeramente al Sr. Ramírez, el cual confunde la guilda con el taller colectivo; pero son diferen-

tes cosas: el taller colectivo persigue fines utilitarios, en tanto que la guilda tiene una finalidad pública, de utilidad pública, realizando un servicio público. Las guildas no pueden tener otra finalidad que ésta, con la cual sirven al productor y al consumidor. En esta orientación se ha inspirado la Ponencia. En cambio, el organismo propuesto por el Sr. Benet es una cosa muy diferente de las guildas y las Cooperativas y, además, no responde a las solicitudes del Gobierno, que ha pedido la opinión de la Conferencia sobre la conveniencia de desarrollar en España este nuevo sistema de producción.

Reconoce el orador que actualmente no existe en nuestro país espíritu que podría llamarse guildista; pero debe iniciarse una legislación que favorezca su desarrollo en el momento que este espíritu empieza a manifestarse.

Rectifica el Sr. Benet haciendo notar que, al fracasar la Liga Nacional de Guildas de Inglaterra, ha acudido a un contratista para que salve la empresa. Este antecedente producirá seguramente alarmas en España, y los efectos del intento resultarán contrarios.

No niega el derecho a que se funden las guildas, pero teme que no sean una solución, y, en cambio, distraigan la atención, haciendo perder tiempo. Lo que le preocupa es que el problema de la edificación se resuelva rápidamente.

Añade, finalmente, que aprobándose la creación de guildas y Cooperativas, que eliminan a uno de los elementos de la industria de la edificación, se contradice el tema 7.º, que busca la coordinación de todos estos elementos.

El Sr. De los Rios replica que, para la solución inmediata del problema que preocupa al Sr. Benet, están los restantes temas de la Conferencia.

No pueden nacer y desarrollarse las Cooperativas mientras no exista un espíritu cooperatista.

En cuanto a que nada se opone a la creación de guildas, hace notar que no basta la existencia de un amplio campo legal: se necesita previamente un régimen bancario que la haga posible, y a eso se encaminan las conclusiones de la ponencia.

Refiriéndose al fracaso de las guildas inglesas aducido por el Sr. Benet, afirma que no hubo quiebra, sino una suspensión de pagos por deficiencias en la organización del crédito. El balance de las guildas acusaba un enorme superávit, pero necesitaban 50.000 libras esterlinas; y como esta cantidad solamente pudie-

ron aprontarla varias Empresas privadas, tuvieron, naturalmente, que dar intervención a esas Empresas. No fracasó la concepción guildista, sino la organización crédito.

El Sr. Largo Caballero, refiriéndose a la urgencia del problema que ha hecho resaltar el Sr. Benet, dice que es de suponer que el Sr. Ministro del Trabajo debe saber ya que las guildas y las Cooperativas no son una solución inmediata. Aparte de esto, opina que la cooperación de patronos y obreros con fines industriales, que propone el Sr. Benet, tardaría mucho más en conseguirse que la organización del sistema guildista.

En cambio, si se dan facilidades legales, podría empezarse muy pronto la creación de guildas y Cooperativas de construcción, por estar estos organismos más próximos a las aspiraciones de los obreros que la cooperación propuesta por el Delegado patronal.

El Sr. Benet dice, finalmente, que la organización propuesta por él no exige la convivencia de obreros y patronos; es, más bien, un organismo inspirado en los principios de Taylor.

Se da por terminada la discusión de la totalidad de la ponencia, y se levanta la sesión.

**Acta de la sesión celebrada el día 31 de mayo de 1923,  
a las diez de la mañana**

Abierta la sesión, se da lectura al acta, que es aprobada.

El Sr. Presidente manifiesta que procede la discusión de las conclusiones de la Ponencia al tema 8.º, que ayer fué discutido en su totalidad y aprobada.

Se da lectura a la conclusión 1.ª y a la enmienda presentada por el Sr. Balbuena, consistente en redactar el final del párrafo en esta forma: « ..... de las zonas necesarias para realizar los proyectos de urbanización, estén o no dentro del término municipal ».

El autor de la enmienda razona ésta, basándose en el concepto que, a su juicio, debe tenerse de lo que es extrarradio.

La Ponencia admite la enmienda, y la Sección, por unanimidad, la aprueba. Asimismo queda aprobada la conclusión con la enmienda referida.

Se lee la conclusión 2.ª

El Sr. Aznar manifiesta que no le satisface la palabra guilda,

y que preferiría que se emplease otra castellana equivalente, aunque reconoce que no la hay. Refiriéndose al texto de la conclusión, pide que, en vez de decirse: «Sociedades privadas especiales que, sin tener un fin de lucro, como acontece con las Sociedades culturales o cooperativas .....», se diga: «..... Sociedades privadas especiales no sometidas al Código de Comercio, como acontece, por ejemplo, con las Sociedades culturales o cooperativas .....».

El Sr. Presidente, basándose en las posibles modificaciones que en lo futuro puede experimentar el Código de Comercio, manifiesta que convendría decir: «..... no sometidas al vigente Código de Comercio .....».

Aceptadas por la Ponencia las modificaciones propuestas por los Sres. Conde de Altea y Aznar, lo son igualmente por la Sección, quedando aprobada la conclusión 2.<sup>a</sup>

Leída la conclusión 3.<sup>a</sup>, el Sr. Criado ruega que, en lo relativo al régimen de contabilidad, no se diga simplemente «que habrá de ser previamente aprobado por las Autoridades locales», sino «aprobado e intervenido».

La Ponencia acepta la adición; la Sección la aprueba, y con ella aprueba también la conclusión 3.<sup>a</sup>

Se da lectura a la conclusión 4.<sup>a</sup>, a la cual presenta una enmienda el Sr. Ramírez, consistente en añadir al final de la conclusión: «siempre que el trabajo se haya realizado y cumplido dicha finalidad».

El autor de la enmienda explica el pensamiento que le ha inspirado esa adición, o sea que no debe abonarse la prima a que se refiere la conclusión hasta que se haya realizado el trabajo.

El Sr. De los Ríos se niega a admitir lo propuesto por el señor Ramírez, pues ello implicaría hacer imposible la existencia de las guildas, toda vez que éstas no disponen de más capital que el que se les preste, y no podrían atender a sus fines de previsión y mutualidad si dicha prima les es abonada *à posteriori*.

La Sección rechaza esta enmienda.

El Sr. Aznar pide se diga que dicha prima se abonará cuando la edificación o reparación hecha se refiera a un inmueble «de utilidad social». Pide asimismo que la referida prima sea determinada por la Ley.

El Sr. De los Ríos no encuentra aceptables las enmiendas por

ser de difícil apreciación cuáles son los edificios de utilidad social; además, el extremo propuesto por el Sr. Aznar es más propio de la reglamentación que haya de hacerse que de unas bases como son las conclusiones que se discuten. Tampoco admite que esta clase de primas sean señaladas por la Ley, lo cual les daría un carácter general, sino que deben ser determinadas en cada caso.

Prevía consulta del Sr. Presidente, la Sección aprueba la conclusión 4.<sup>a</sup> con la misma redacción que le dió la Ponencia.

En la conclusión 5.<sup>a</sup> pide el Sr. Ramírez que, en vez de decirse: «..... resulte garantido el aspecto técnico y un precio de costo.....», se diga: «2.º ..... resulte garantido el aspecto técnico-económico y un precio de costo.....».

La Ponencia admite la adición, y la Sección la aprueba, quedando también aprobada por ella la conclusión.

Leída la conclusión 6.<sup>a</sup> y última, el Sr. De los Ríos manifiesta que, como ponente, desea hacer dos adiciones, por las cuales dicha conclusión quedará redactada en esta forma:

6.<sup>a</sup> En el Consejo Industrial de la Guilda, no en la Junta administrativa que ella designe para su vida interior, tendrán representación los consumidores, representados por elementos que designe la Asociación de Vecinos y las Cooperativas constituidas al amparo de la Ley de Casas baratas y Empresas beneficiarias creadas a este fin, y asimismo estarán representados los intereses de la comunidad, a cuyo fin el Instituto de Reformas Sociales y el Instituto Nacional de Previsión o el Municipio designarán una delegación.»

La Sección, por unanimidad, acepta esta nueva redacción y aprueba la conclusión.

Terminada la discusión de las conclusiones, se da lectura a la moción siguiente:

«Los que suscriben someten a la consideración de la Mesa la conveniencia de que se acuerde por unanimidad recomendar al Pleno pida al Poder, como aspiración de todos los elementos afectados, la celebración de un Congreso periódico que, ocupándose con toda extensión del problema, aconseje, con vista de los resultados que en la práctica ofrezca lo que se legisle con motivo de esta Conferencia, las modificaciones, ampliaciones, supresiones o nuevas disposiciones que aconseje el interés nacional.

Madrid, mayo de 1933.—Por la Federación Patronal Madrile-

ña: *Francisco Criado, S. Blasco, Rafael Levensfeld, Francisco Ramírez, Tomás Benet.*»

El Sr. Criado, en breves palabras, ruega sea atendido este deseo de los firmantes, y la Sección, de acuerdo con él, aprueba por unanimidad la moción.

El Sr. Presidente da por terminados los trabajos que se encomendaron a la Sección 4.<sup>a</sup> y manifiesta su satisfacción por la cordialidad que ha existido en los debates, felicita a los señores conferenciantes que participaron en estos debates, por el feliz término a que consiguieron llevarlos, y agradece la benevolencia que estima se ha tenido con él.

Varios señores conferenciantes responden que todos deben gratitud al Sr. Presidente por la gestión que con tanto acierto ha realizado desde el puesto ocupado por él.

Y se levanta la sesión.

#### A LA CONFERENCIA:

La Sección 4.<sup>a</sup> ha deliberado acerca de la ponencia relativa al tema 8.º del Cuestionario, y aceptando, con las modificaciones que se expresan, las conclusiones de la Ponencia, tiene el honor de someterlas a la discusión y aprobación del Pleno.

#### CONCLUSIONES

1.<sup>a</sup> Programa de construcción de edificios públicos para servicios del Estado, y expropiación, por los Ayuntamientos, de las zonas necesarias para realizar los proyectos de urbanización, estén o no dentro del término municipal.

2.<sup>a</sup> Organización de un régimen de crédito bancario que haga accesibles sus beneficios a las Guildas y Cooperativas públicas que se funden, a las entidades públicas que contraten con aquéllas, a las Sociedades privadas especiales no sometidas al vigente Código de Comercio, como acontece, por ejemplo, con las Sociedades culturales o cooperativas, que quieran asimismo entrar en relaciones industriales con las Guildas y Cooperativas públicas de construcción, a fin de edificar para fines propios. Las modalidades que ha de revestir la organización del crédito caen fuera de los límites de esta Ponencia.

3.<sup>a</sup> La Guilda y la Cooperativa pública se obligarán a trabajar por precio de costo, que abarcará remuneración de los técnicos, mano de obra y materiales, y llevarán un régimen de contabili-

dad en cuanto se refiera a su actividad industrial, que habrá de ser previamente aprobado e intervenido por las Autoridades locales. La vida interior, así económica como disciplinaria, de los organismos a que nos referimos, será plenamente respetada. Sólo ellos tendrán autoridad para elaborar sus Estatutos.

4.<sup>a</sup> Redactada como está.

5.<sup>a</sup> Las Guildas y Cooperativas del carácter antedicho tendrán derecho preferente a la ejecución de las obras que acometan las entidades públicas o privadas beneficiarias del régimen especial de crédito que, para fines de edificación, se organizan, siempre que de los planos y presupuestos resulte garantido el aspecto técnico-económico y un precio de costo, incluida la prima y el porcentaje de que habla la base anterior, inferior o igual al que ofrecieran otros concursantes privados.

6.<sup>a</sup> En el Consejo industrial de la Guilda, no en la Junta administrativa que ella designe para su vida interior, tendrán representación los consumidores, representados por elementos que designe la Asociación de Vecinos y las Cooperativas constituidas al amparo de la Ley de Casas baratas y Empresas beneficiarias creadas a este fin, y asimismo estarán representados los intereses de la Comunidad, a cuyo fin el Instituto de Reformas Sociales y el Instituto Nacional de Previsión o el Municipio designarán una delegación.

Madrid 31 de mayo de 1923.—El Presidente, *Conde de Altea*.—  
Los Secretarios, *Enrique Cardona y Bernardo Giner*.

---

Al dar por terminada la Sección 4.<sup>a</sup> la labor que le fué encomendada, acordó por unanimidad elevar al Pleno la siguiente

### MOCIÓN

La Sección 4.<sup>a</sup> acuerda unánimemente recomendar al Pleno pida al Poder, como aspiración de todos los elementos afectados, la celebración de un Congreso periódico que, ocupándose con toda extensión del problema, aconseje, en vista de los resultados que en la práctica ofrezca lo que se legisle en esta Conferencia, las modificaciones, ampliaciones, supresiones o nuevas disposiciones que aconseje el interés nacional.

Madrid 31 de mayo de 1923.—El Presidente, *Conde de Altea*.—  
El Secretario, *Bernardo Giner*.



**TEXTO DE LAS CONCLUSIONES**  
**APROBADAS POR LA CONFERENCIA**



## TEMA PRIMERO

Acción del Estado (exención de tributos, construcción de edificios, expropiación de terrenos, Asociaciones y Cooperativas de funcionarios, empleo de capitales, etc.).

1.ª Creación de la cédula titular de la propiedad de fincas urbanas y utilización de la misma como base del crédito urbano.

2.ª El Estado consignará en sus presupuestos una cantidad anual para otorgar préstamos que faciliten la construcción de casas económicas con la garantía hipotecaria sobre la nueva edificación.

El tipo de interés de tales préstamos no podrá exceder del 4 por 100, y el plazo de amortización será de cincuenta años, a interés compuesto.

Estos préstamos no podrán ser superiores al 60 por 100 del valor de la construcción, más el 50 por 100 del valor del solar, no pudiendo estimarse éste, para los efectos del citado préstamo, en mayor cantidad del 25 por 100 de lo que represente la totalidad del inmueble.

Estos préstamos se distribuirán con arreglo a la siguiente proporción:

|                                                                                                                        | Pesetas. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 35 por 100 de la total cantidad consignada por el Estado para las fincas cuyos alquileres mensuales no excedan de..... | 50       |
| 30 por 100 para las en que no excedan de.....                                                                          | 75       |
| 25 por 100 ídem íd. íd.....                                                                                            | 100      |
| 10 por 100 ídem íd. íd.....                                                                                            | 200      |

Como algunas de las exenciones de derechos e impuestos a que se alude no pueden concederse, efectivamente, por el Estado en las Provincias Vascongadas y Navarra, dado el régimen económico concertado que en dichas provincias rige, tal exención

se compensará en cada caso con una subvención equivalente a lo que, mediante promesa de los interesados, hubieran ascendido dichas exenciones.

3.ª Para los edificios de viviendas que comiencen a construirse dentro del plazo de tres años desde la fecha de la disposición legal correspondiente y no se terminen después de los dos siguientes a este período, salvo caso de fuerza mayor debidamente justificado, el Estado condonará la contribución urbana con arreglo a la escala siguiente:

|                                                                                                               | Pesetas. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Exención por treinta años a las casas económicas cuyo alquiler máximo mensual por vivienda no exceda de ..... | 50       |
| Idem por veinticinco años hasta .....                                                                         | 75       |
| Idem por veinte id. hasta .....                                                                               | 100      |
| Idem por quince id. hasta .....                                                                               | 200      |
| Idem por diez id. hasta .....                                                                                 | 250      |

Se fijará para cada localidad la superficie mínima habitable por vivienda en cada uno de estos casos.

No tendrá derecho el propietario de dichas fincas a elevar en una sola vivienda el alquiler primitivamente fijado durante los años que dure la exención.

Estas cifras serán aplicables a las poblaciones de más de 100.000 habitantes, fijándose otras, en consonancia con las anteriores, en otras cuyo número de habitantes sea menor del indicado.

4.ª Exención de derechos reales y timbre en los contratos de adquisición de terrenos con destino a la edificación, así como los correspondientes a las expropiaciones de los terrenos improductivos, cuando la expropiación se ordene por causa de utilidad pública en virtud de proyectos aprobados que tuviesen por fin la construcción de grandes grupos de viviendas.

5.ª Exención para las Sociedades creadas para fines de construcción en las dos formas siguientes:

a) Exención, por cinco años, de la cuota mínima por capital fijado en la tarifa 3.ª de la contribución sobre las utilidades y del impuesto del timbre de negociación de las acciones, y

b) Condonación de las cuotas del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes y del timbre del Estado que devenguen la emisión de las acciones.

6.<sup>a</sup> Revisión de los derechos arancelarios correspondientes a los materiales de construcción, con el objeto de abaratarlos tanto como sea posible.

La revisión a que se refiere esta conclusión se determinará por aquellos productos y elementos de la construcción a que se refiere el art. 19 de la Ley de Casas baratas.

7.<sup>a</sup> Que el Estado proceda a la construcción y reparación de edificios que sean necesarios para los servicios públicos, simplificando trámites.

8.<sup>a</sup> Las entidades provinciales que, por sus facultades económicas, ofrezcan garantías del cumplimiento de sus ofertas podrán concertar con el Estado la construcción, en el plazo máximo de dos años, de edificaciones, consiguiendo auxilios especiales y complementarios a los consignados en las bases anteriores.

9.<sup>a</sup> Quedarán exentos de derechos reales y timbres los préstamos hipotecarios que se hagan para edificaciones que se construyan en un plazo de cinco años, alcanzando a la constitución y a la cancelación de hipotecas.

10. A fin de facilitar la rápida ejecución de pequeñas obras a cargo del Estado, se aclararía, por medio de un Real decreto de Hacienda, la vigente Ley de Contabilidad y Hacienda pública en el sentido de poderse efectuar, mientras duren las condiciones económicas actuales de la construcción, por gestión directa todas las obras del Estado, de ampliación, reforma o nueva planta, cuyo presupuesto no exceda de 100.000 pesetas.

11. Que el Estado, la Provincia y el Municipio cedan los terrenos sobrantes o baldíos que les pertenezcan, con la condición de que en un plazo prudencial hayan de haber edificado viviendas baratas en ellos, conservando la entidad pública el derecho de reversión, en caso de incumplimiento de la finalidad expresada.

## TEMA SEGUNDO

Acción de los organismos locales  
(exención de arbitrios, función de los  
organismos locales en la edificación,  
ensanche de las poblaciones, extra-  
rradio de Madrid, etc.).

I. *Exención de arbitrios.*—Corresponde a los Ayuntamientos eliminar las trabas de índole fiscal que puedan entorpecer toda

clase de edificación, encarecer el alquiler y dificultar la creación de viviendas higiénicas y económicas por los siguientes medios:

1.º Exención de los arbitrios que gravan la construcción, entendiéndose que la masa de exenciones constituirá una ayuda económica a la persona o Sociedad propietaria de la edificación, nunca al ejecutante de las obras o contratista.

Para tener derecho a la exención será condición precisa que las obras se comiencen dentro del plazo de dos meses siguientes a partir de la fecha de la concesión de la licencia y que se concluyan en el término que para cada caso concreto se fije por una Comisión mixta, salvo casos de fuerza mayor.

La exención de arbitrios mencionada sólo se concederá a las construcciones que se comiencen dentro del año siguiente a la fecha en que se produzcan los efectos de la disposición legal que apruebe esta conclusión.

2.º Ejecución preferente, con sus fondos y dentro de los planos aprobados, de las obras de apertura y urbanización de aquellas vías a que tengan fachada las edificaciones para viviendas que se proyecten por particulares o Compañías, siempre que los proyectos envuelvan la edificación inmediata de un área no inferior a 5.000 metros cuadrados o completen dicha extensión y que se proyecten en la ciudad.

3.º Abono de prima o subvención a las Compañías o personas que emprendan, sin el carácter de contratistas, edificaciones de casas colectivas de alquiler, dando mayor ayuda por las casas de rentas más moderadas.

Se auxiliará a la persona, Compañía o Sociedad propietaria de edificios que se destinen a viviendas de clases modestas, por medio de subvenciones, préstamos o garantías de interés de los adelantos que puedan obtener, siempre con hipoteca de las mismas fincas. Se incluirán en aquella categoría las casas cuya renta no exceda de 125 pesetas mensuales por habitación familiar, teniendo derecho los Municipios, a cambio del apoyo aludido, a exigir determinadas condiciones higiénicas de superficie a las viviendas, que se construyan con arreglo a tipos perfeccionados, con patios abiertos y en condiciones especiales que se estipulen, y a regular la concesión de este auxilio en la forma que concretamente determine cada Municipio.

II. *Función de los organismos locales.*—Los Ayuntamientos deben ejercer una intervención decisiva en la solución del problema de la vivienda y del trabajo en la forma siguiente:

4.º Por acción directa, mediante la construcción de edificios de uso público: Alcaldías, Casas de Socorro, Juzgados, Escuelas, etc.

. Igual función deben realizar las Diputaciones provinciales con relación a los servicios que tienen encomendados.

5.º Por la creación de nuevas barriadas de viviendas, pudiendo crearse por los Ayuntamientos organismos autónomos encargados del servicio.

La inversión de fondos en los sitios que tengan pocas edificaciones o no tengan ninguna es lo más barato y eficaz para resolver el problema. La urbanización en zonas suburbanas consigue el descongestionamiento de la ciudad y disminuye las dificultades de su reforma interior, que, no obstante su necesidad, son imposibles, por su coste, en la actualidad.

6.º Por el estudio de proyectos de distritos de casas baratas, según la Ley correspondiente. El desarrollo de este estudio comprenderá: elección de sitios, trazados, instalación de servicios, vías de comunicación, transportes rápidos y económicos, conservación de la propiedad del suelo, cesión a censo de parcelas a particulares, Sociedades constructoras o Cooperativas, que edifiquen inmediatamente, reglamentación de los tipos de casas, su altura, emplazamiento dentro de las parcelas, superficies descubiertas, condiciones de higiene y ornato.

7.º Reglamentar la reforma y mejoramiento de las casas de los suburbios que no reúnan condiciones higiénicas, aplicando, si fuera preciso, las prescripciones de la Ley de Casas baratas referentes a saneamiento y vivienda.

8.º Protección y auxilios a las Cooperativas y entidades benéficas que edifiquen viviendas para sus asociados que reúnan las condiciones que se exijan para ser beneficiarios de casas baratas.

9.º Que los Ayuntamientos interesen del Estado una acción enérgica para la formación de tasas de materiales, dando intervención en las Comisiones que se formen a este fin a los Ayuntamientos y a todas las representaciones que tengan relación con materiales de que trata, evitando la posibilidad de monopolios en las primeras materias relacionadas con la construcción.

Como complemento de lo anterior, deberá formarse por los Ayuntamientos en cada capital de provincia un cuadro de precios que, con carácter oficial, se aplique en las obras públicas y sirva de tipo para dirimir discordias en la liquidación de las obras particulares.

10. Con objeto de propulsar la edificación, el Estado concederá a los Ayuntamientos la potestad de expropiar, a solicitud de los particulares, los solares de las localidades en que se sienta la necesidad de resolver el problema de la vivienda y la crisis del trabajo.

Una vez que el Estado modifique los sistemas de tributación, aplicando los tipos de gravamen sobre los valores reales de los terrenos, se harán las expropiaciones a que se refiere el párrafo primero, con arreglo a las tasaciones que se fijen por las oficinas de los Registros fiscales y catastrales, y mientras no sea posible, por los que resulten de las tasaciones que los Municipios tengan hechas en los últimos cinco años para las apropiaciones o expropiaciones de los terrenos próximos.

El derecho a que se refiere el primer párrafo de esta conclusión no podrá ser ejercitado hasta pasado un año de la fecha de la promulgación de la Ley que acoja esta base, con objeto de que dentro de él puedan los propietarios del solar, si les conviene, edificar el mismo.

11. El Estado deberá dictar una disposición de carácter general, aplicable a todos los Ayuntamientos de España, fijando las condiciones mínimas que han de reunir las viviendas para que puedan considerarse como higiénicas. Dichas condiciones se llevarán a las Ordenanzas municipales, no autorizándose la habilitación de nuevas viviendas que no las reúnan.

12. El Instituto de Reformas Sociales invitará a las Diputaciones para que, aisladamente o mancomunadamente, organicen un concurso dedicado a premiar un modelo de vivienda higiénica y barata, urbana y rural, para las clases trabajadora y media, que responda a las propias necesidades de cada provincia o de cada región, ajustándose a las condiciones mínimas de la Ley.

III. *Ensanche de las poblaciones.* — Los Ayuntamientos tienen el deber de procurar el desenvolvimiento económico y las condiciones de salubridad de las viviendas e industrias, con arreglo a los procedimientos siguientes:

13. Se solicitará del Gobierno la promulgación de una Ley de Urbanización, con arreglo a los principios de ordenación, extensión, higiene y desarrollo económico de las ciudades.

14. Se obligará en ella a todos los Municipios de más de cien mil habitantes a presentar, en término de un año, un plan completo de extensión general, no sólo dentro de sus límites políticos, sino alcanzando los naturales, aunque para ello tengan ne-

cesidad de invadir las jurisdicciones de los Municipios comarcanos. Podrán acogerse a estos beneficios las poblaciones de menor número de habitantes que lo soliciten y que tengan mayor importancia social que los pueblos limítrofes.

En el caso de que los Ayuntamientos no cumplieran lo indicado en el párrafo anterior, los de aquellas capitales que ya tuviesen aprobado un plan de urbanización de su zona de extensión obtendrán, por Ley especial, los medios económicos para comenzar inmediatamente su realización, sin perjuicio de arbitrar las novedades urbanísticas en la medida compatible con la no producción de retraso en la iniciación de las obras que pudieran atenuar las graves consecuencias de los problemas del paro y de la vivienda, urgente cometido de esta Conferencia.

15. En los proyectos se señalarán las grandes arterias de tráfico general, las zonas distintas de edificación; zonas industriales, agrícolas y mercantiles; parques; campos de deportes, etcétera, etc., marcándose para cada zona un mínimo de Ordenanzas e indicando reglas de carácter administrativo para las que tuvieran características especiales.

16. Aprobado el proyecto de extensión, será obligatorio, no sólo para la población principal, sino para las comarcanas a las que afectase, ejecutándose la parte que se imponga a los Municipios secundarios por el principal, que llegará con los otros afectados a un concierto económico y administrativo con arreglo a su ejecución.

Se marcará en la Ley la forma de resolver el caso de divergencia, según el carácter local y administrativo de cada provincia.

17. El plan aprobado llevará consigo la declaración de utilidad pública y quedarán sometidos a la Ley de Urbanización, no sólo los terrenos de las vías públicas, sino todos aquellos que los Ayuntamientos juzguen necesarios para sus planes.

18. La tasación de los terrenos necesarios a los efectos de la conclusión anterior se llevará a cabo con arreglo al promedio de la declaración de riqueza en los últimos cinco años.

19. Se subvencionarán por el Estado y los Municipios, garantizándose un interés mínimo y siempre por subasta, el establecimiento de líneas de tráfico que tiendan a unir con el centro los terrenos afectados por el plan de extensión, líneas que deberán estar señaladas en el citado plan, fijándose en todo caso un máximo de tarifas.

20. Los Ayuntamientos, mientras se redacten los planes de extensión, otorgarán las licencias para toda edificación, previo informe del organismo encargado de la redacción de estos proyectos, no permitiéndose edificar fuera de esta zona más que viviendas aisladas, que tendrían a su alrededor una faja circunscrita en todo el perímetro de cuatro metros de amplitud y sin otra utilización que la de jardín.

### TEMA TERCERO

Modificaciones que pueden introducirse en la legislación de casas baratas.

1.<sup>a</sup> Como cuestión primordial, la Conferencia expresa su deseo de que se dé cumplimiento, sin demora alguna, a lo preceptuado en la vigente Ley de Casas baratas y que aun no ha sido llevado a la práctica.

2.<sup>a</sup> Considerando que las enseñanzas de la realidad han mostrado la precisión de una detenida y completa revisión de la Ley y Reglamento de Casas baratas, la Conferencia acuerda:

a) Solicitar del Poder ejecutivo que, en el plazo más breve posible, convoque a una información a las entidades adheridas a esta Conferencia y a aquellas otras que, sin estarlo, tengan aprobados sus Reglamentos de Casas baratas;

b) Una vez realizada esta información, se procederá, por el organismo correspondiente, a formular un anteproyecto de Ley, que nuevamente será remitido, para su examen, a las entidades informantes, a fin de que puedan proponer las modificaciones definitivas que estimen oportunas. Toda esta labor deberá efectuarse en un plazo máximo de seis meses.

3.<sup>a</sup> Mientras tanto se reforma la Ley, deberá aclararse por Real decreto el concepto de compra contenido en dicho artículo, en el sentido de que se comprendan además en el mismo aquellos préstamos realizados para la edificación de casas baratas y, en general, todos los que se hayan efectuado para que ésta pueda pasar a ser de la propiedad del beneficiario.

4.<sup>a</sup> Las peticiones de permiso para el arrendamiento de la casa barata se harán, con la justificación de la causa que la motiva, ante las Juntas de Casas baratas (a las Diputaciones

en las Provincias Vascongadas y Navarra), las que otorgarán la necesaria licencia, pudiendo entablarse los recursos contra las resoluciones que aquéllas adopten ante el Instituto de Reformas Sociales.

Las mencionadas Juntas quedarán obligadas a notificar al Instituto de Reformas Sociales las concesiones de permiso de arrendamiento otorgadas.

5.<sup>a</sup> Se propone la reforma del art. 1.<sup>o</sup> adicional de la Ley, en el sentido de que las utilidades que bayan de obtener las Sociedades constructoras se aprecien solamente en relación con cada una de las casas que construyan, determinándose cuáles han de ser aquéllas en cada caso y sin que se limiten las utilidades que bayan de repartir entre sus accionistas.

Se concederán las facultades de preferencia para la obtención de auxilios a las Sociedades lucrativas que construyan en combinación con las Cooperativas y benéficas, siempre que los auxilios que se obtengan al amparo de la Ley, en virtud de este consorcio, se disfruten únicamente por los beneficiarios de casa barata, limitándose las Sociedades lucrativas a obtener las ganancias a que hace referencia el párrafo anterior.

Se deben aclarar los conceptos reglamentarios sobre constitución de hipotecas complementarias para responder de los préstamos recibidos para la construcción de casas baratas.

6.<sup>a</sup> Se propone:

a) Que para la redacción de los proyectos a que se refiere el art. 37 de la Ley de 10 de diciembre de 1921, para realizar las obligaciones del capítulo VI de la misma y para la adquisición y urbanización de terrenos que se destinen al cumplimiento de estos planes, se conceda por el Estado a los Ayuntamientos préstamos con garantía hipotecaria, hasta el duplo de la cantidad que ellos obtengan para invertir en estas atenciones, debiendo el interés que devenguen ser suficiente para que remunere al Estado de lo que ha de pagar a los tenedores de la Deuda que se emita a este objeto, y en forma que pueda ser debidamente amortizada en la época y plazo que se fije en cada caso;

b) Que se obligue a los Ayuntamientos de las grandes poblaciones a realizar, en un plazo que se fije, un plan de extensión de población que debe estar distribuido en zonas correspondientes a los distintos usos y proporción de la ciudad, y, una vez aprobado dicho plan, no se permita más que en casos especiales

y justificados la construcción de viviendas baratas y económicas fuera de los emplazamientos fijados en dicho plan;

c) Que se autorice a los Municipios de las grandes urbes para que estos planes puedan realizarse fuera de su término municipal, sin que esto origine perjuicio a los Municipios colindantes, y procurando, cuando sea posible, que el plan se efectúe conjuntamente con dichos Municipios;

d) Que se autorice a los Ayuntamientos, según la forma en que en cada caso se apruebe el plan presentado, a enajenar, arrendar, hasta por noventa y nueve años de plazo, o ceder a censo los terrenos expropiados para que en ellos se realice la construcción de casas baratas y económicas.

7.<sup>a</sup> Se propone una aplicación de los preceptos de la Ley de 10 de diciembre de 1921 para que gocen de beneficios determinados, especialmente de exención de impuestos y de los del crédito, procurando que todo ello origine los menores gastos posibles al Estado; las personas que obtengan como producto de su trabajo unos ingresos superiores a los de los actuales beneficiarios de casa barata y hasta el límite que se fije, para la construcción de viviendas que podrían denominarse económicas, y ajustándose sustancialmente esta concesión a los preceptos de la Ley de 10 de diciembre de 1921 en lo que sea aplicable, fijando la gradación de la forma en que la protección y auxilio deba de otorgarse.

8.<sup>a</sup> Que se solicite la reforma del art. 166 del Reglamento de Casas baratas en el sentido de que se reduzca a diez el número mínimo de casas que será necesario construir por Cooperativas para optar a los préstamos del Estado.

9.<sup>a</sup> Se ampliará hasta el día 31 de diciembre de 1923 el plazo concedido en el párrafo 6.<sup>o</sup> del art. 33 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 y en el párrafo K) del art. 3.<sup>o</sup> de la de Presupuestos de 25 de julio de 1922.

Para conceder tal ampliación, la cantidad de 3 millones de pesetas dedicadas a la atención a que hace referencia el mencionado párrafo 6.<sup>o</sup> del art. 33 de la Ley se considerará ampliada en la cantidad que sea necesaria para otorgar a todos los que hayan comenzado la construcción de las casas a partir del 10 de diciembre de 1921, y las hayan terminado antes del 31 de diciembre de 1923, el 50 por 100 de subvención en relación con el capital invertido en estas construcciones, y que la concesión de esta subvención directa se vaya realizando a medida que se vayan

terminando las edificaciones, todo ello de acuerdo con las prescripciones vigentes en la materia.

10.<sup>a</sup> Que se incluya a los Ayuntamientos en el art. 4.<sup>o</sup> adicional de la Ley, con el fin de disfrutar análogos beneficios que los que dicha prescripción establece.

11.<sup>a</sup> En cuanto se dé traslado a los Ayuntamientos de la Real orden de calificación condicional de barata de una vivienda, aquéllos la inscribirán en un registro especial, e inmediatamente darán orden a todos los Negociados municipales para que desde aquel momento dejen de cobrar cuantos arbitrios e impuestos pudieran relacionarse con la casa calificada, debiendo devolver los que anteriormente hubieran percibido.

12.<sup>a</sup> Dar a las Juntas de Casas baratas una organización más independiente y elevar sus facultades ejecutivas.

Hacer desaparecer totalmente la intervención gubernativa en su constitución, por el peligro que tiene, en las Juntas de los pueblos rurales, de que dichas Juntas queden fácilmente vinculadas a un sector político o a los poderes de los caciques.

En las Juntas no debe haber más intervención que las justas delegaciones de los funcionarios del Instituto de Reformas Sociales, el elemento técnico, médico y arquitecto, las entidades constructoras, propietarios e inquilinos afectados por el problema de la vivienda, obreros y empleados. Hacer que su constitución sea rápida, dentro del mes en que se solicite, y sea justificada su constitución.

13.<sup>a</sup> Al decretarse por el Ministerio de Trabajo la calificación condicional de casa barata de una vivienda, las respectivas Juntas locales trasladarán inmediatamente la Real orden de calificación a las Delegaciones de Hacienda, Municipios y demás Corporaciones oficiales relacionadas con el asunto, e inmediatamente, sin otro trámite, los beneficiarios de las casas baratas entrarán en el pleno goce de las exenciones que señalan la Ley y Reglamento de Casas baratas.

14.<sup>a</sup> Se entenderá que las exenciones tributarias del Estado sobre terrenos, construcciones, administración y toda clase de actos de las Sociedades se harán extensivos a toda clase de recargos, arbitrios e impuestos de todos los organismos del Estado, Mancomunidades, Diputaciones, Ayuntamientos y entidades que puedan recibir facultades para percibirlos, con el bien entendido que la Presidencia del Consejo de Ministros publique

una disposición notificando lo antes dispuesto a todos los obligados a su cumplimiento.

15.<sup>a</sup> Se admite el principio de que se fijen en el Reglamento los plazos máximos prudenciales para la resolución de los distintos casos de expedientes.

16.<sup>a</sup> Que, en vista de que casi todas las modificaciones legislativas que ha propuesto esta Sección para beneficiar a los interesados han de ser objeto de Leyes, que no podrán promulgarse en algunos meses, se suplique al Gobierno que haga promesa de que gestionará de las Cortes con el mayor empeño la retroactividad de dichas Leyes al 4 de junio del corriente año, a fin de evitar que siga retraída la construcción, ante el temor de que las casas que se empiecen ahora queden en peor condición que las que se empiecen después de la promulgación de la nueva Ley, y que en todas las Leyes y disposiciones oficiales se autorice la devolución que corresponda de los pagos, tributos, Timbre, etc., que hayan satisfecho las casas comenzadas desde el 4 de junio y sus solares, si se adquirieron después de esta fecha, en todos aquellos casos en que no tengan que satisfacerlos las casas similares que se construyan después de la citada promulgación.

#### TEMA CUARTO

Colaboración e intervención, en la industria de la edificación, de los Bancos y demás establecimientos de crédito, así como del capital privado:

a) Banco Hipotecario, Sociedades de crédito inmobiliario, Caja de ahorros, etc.;

b) Estímulos y garantías que pueden ofrecerse al capital privado.

Primera. Sin perjuicio de las funciones que, en relación con el crédito territorial, encomiendan las Leyes a otros organismos, se creará el Instituto del Bono de la Edificación, dependiente del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, en cuya organización se procurará la mayor sencillez y la máxima eficacia.

Su objeto será emitir bonos en nombre del Estado para destinar su importe a la edificación de inmuebles urbanos, con el fin de resolver o, al menos, atenuar la crisis de viviendas decla-

rada en España; favorecer la creación e impulsar la vida de Bancos y Sociedades inmobiliarias destinadas a la construcción de viviendas; cooperar, por los medios que se establezcan, al fomento de la construcción urbana en favor de las clases sociales necesitadas, y coordinar la actividad de las entidades de crédito para los fines indicados.

Los bonos serán de 100, 500 y 5.000 pesetas, correspondientes a las series A, B y C; serán negociables en Bolsa como efectos públicos, y se amortizarán en los plazos que habrán de determinarse con arreglo a los que rijan para los préstamos hipotecarios. Su plazo máximo será de treinta años, que es el mayor comprendido en la Ley de Casas baratas de 10 de diciembre de 1921.

El interés de estos bonos será variable. Su fijación se regulará por el interés del dinero en las plazas monetarias y lo fijará periódicamente el Consejo de Ministros, previo informe del Instituto del Bono de Construcción.

Se ruega al Gobierno que recomiende que los bonos sean admitidos por todo su valor nominal como fianzas en las Corporaciones oficiales, incluidos los Ayuntamientos y Diputaciones, para subastas, fianzas, etc. Igualmente se recomienda que sirvan de garantía en las fianzas que los propietarios suelen pedir a los inquilinos y que haya preferencia para consignar dichas fianzas de inquilinato en libretas de la Caja Postal de Ahorros, conforme esta institución tiene establecido.

Se encarece al Gobierno que recomiende al Banco de España que las acciones y obligaciones de las entidades cuyos Estatutos o Reglamentos estén aprobados por el Ministerio de Trabajo sean admitidas a la pignoración en dicho establecimiento de crédito.

Segunda. El Estado emitirá y pondrá en circulación cuantos bonos sean necesarios conforme a las reglas que se establezcan, pero no podrá haber en circulación una cantidad superior a la que representen los bonos entregados por el Estado.

Tercera. Toda institución de crédito inmobiliario, fundada o que se funde a base de efectuar hipotecas sobre la propiedad urbana, Bancos de las Cámaras de la Propiedad, Sociedades cooperativas instituidas para construir viviendas destinadas a sus asociados, Sociedades de construcción inmobiliaria o urbanizadora, podrán solicitar del Instituto del Bono de Edificación que les facilite los correspondientes de las series que indiquen para,

en unión del 25 por 100 en metálico que aporte la entidad solicitante, formar un capital de 100, que, a su vez, sea, cuando más, el 60 por 100 del valor del inmueble urbano, solar comprendido, cuya hipoteca queda a favor de cada parte, o sea el 75 por 100 para el Estado y el 25 por 100 para la entidad solicitante.

Los créditos del Estado por este concepto serán preferentes en casos de suspensión de pagos, quiebras y demás casos anormales que puedan presentarse y que puedan obligar a la incautación del inmueble por no cumplirse los compromisos de pago adquiridos, salvo que se haga cargo de ellos, en su totalidad, la entidad o particular que hubiera obtenido la concesión de los bonos.

Las Cooperativas de viviendas, siempre que se establezcan para construir casas a sus socios, podrán disfrutar de las mismas ventajas que se ofrecen a los Bancos inmobiliarios municipales y a los de las Cámaras de la Propiedad, y podrán, por tanto, recibir del Estado el 80 por 100 en bonos, en vez del 75, siempre que el Ministerio de Trabajo así lo acuerde por disposición oficial a base de la pureza cooperativista que reine en los Estatutos sociales y de las garantías que, de manera especial, puedan ofrecer las Cooperativas al Instituto del Bono de Edificación.

Las Federaciones de estas Cooperativas podrán fundar Bancos cooperativos y llegar al disfrute de las ventajas enumeradas en el párrafo anterior y en iguales circunstancias. Los Bancos cooperativos podrán también efectuar cuantas operaciones se asignan en la base 6.<sup>a</sup> a los instituidos por las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, siempre que no estén en pugna con los fines de la cooperación.

Cuarta. Si se creasen Bancos municipales, establecidos por los Ayuntamientos de poblaciones de más de veinte mil almas, sobre la base de recoger dinero fuera de las localidades en que se instituyan, para ser aplicado el dinero a la construcción de casas higiénicas, el Estado entregará bonos de Construcción en igual forma y con iguales requisitos que a las demás instituciones, pero variando la proporcionalidad de participación, y de cada 100 pesetas concedidas por mediación de un Banco municipal, cuyos Estatutos, Reglamentos u Ordenanzas estén previamente aprobados por el Ministerio de Trabajo, 80 se podrán entregar en bonos, facilitados por dicho Ministerio, y 20 por el Banco municipal.

Si algunos de estos Bancos no necesitasen la cooperación del

Estado en la forma indicada, quedan autorizados para emitir obligaciones hipotecarias municipales, sin que el Estado tenga intervención ni fiscalización en sus operaciones.

Quinta. Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana o la Federación de ellas quedan autorizadas para instituir Bancos de la Propiedad Urbana que realicen préstamos a los propietarios socios para construcciones de nuevas plantas y obras de reforma y ampliación que representen extensión en la habitabilidad de sus respectivas propiedades.

La participación que el Estado tome en los préstamos que para obras de edificación o reforma realicen estos Bancos podrá ser, como en los Municipios, del 80 por 100, siempre que el 20 restante sea aportado por los Bancos de la Propiedad Urbana; pero para ello se necesita acuerdo expreso especial del Ministerio de Trabajo, sin cuyo requisito se entregará tan sólo por acuerdo normal el 75 por 100 en bonos de Edificación.

También pueden dichas instituciones emitir obligaciones hipotecarias de las Cámaras de la Propiedad Urbana que hayan instituido esa clase de Bancos, siempre que sus Estatutos estén aprobados por el Ministerio de Trabajo y que, a pesar de la independencia que se les otorga para esas emisiones, admitan la inspección y vigilancia del Estado para comprobar que cumplen sus fines sociales.

Para gozar de los beneficios de esta Ley tendrán los Bancos de las Cámaras de la Propiedad que someterse a las prescripciones establecidas en la base 4.<sup>a</sup>

Estos Bancos promoverán la movilización de la propiedad y podrán realizar otras operaciones, tales como descuento de alquileres y administración de fincas, con la garantía de éstas; servicios comunes de cobro de alquileres; servicio de informes sobre porteros y administradores; servicio de pagos de impuestos y arbitrios referentes a la propiedad urbana; cuentas de crédito con la garantía de las propias fincas, libres de hipotecas, o con garantía del cobro de alquileres, y cuantos otros servicios puedan ser útiles a los propietarios e inviten a los capitales a invertirse en fincas urbanas.

En cada localidad puede establecerse por dichos Bancos una Bolsa de la Propiedad Urbana para realizar toda clase de operaciones que afecten a esa propiedad, bien directamente por el Banco o con la intervención de Corredores colegiados de compraventa de fincas.

También pueden establecer los seguros de fincas y realizar cuantas operaciones bancarias correspondan a los Bancos de Descuentos, y, a tal efecto, podrán admitir el de letras, pagarés, etc., librados y aceptados por socios de la Cámara o por los que, aun no siéndolo, tengan crédito sobrado, a juicio del órgano que toma los efectos.

Sexta. Para gozar de los beneficios de esta Ley tendrán que aprobarse previamente por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, los Estatutos o Reglamentos por que se rijan dichas instituciones. Se entenderá que pueden disfrutar los beneficios las Sociedades que exterioricen alguna de las siguientes características:

a) Dedicar su capital o parte de él, por lo menos en su 50 por 100, a la construcción de viviendas cuyas rentas no sean superiores a 3.000 pesetas anuales por piso, local, albergue o vivienda;

b) Dedicar su capital en el 50 por 100, cuando menos, a efectuar préstamos sobre hipotecas de primera categoría;

c) Construir y urbanizar terrenos en zonas en las que, por existir fáciles comunicaciones con centros urbanos, disponer del agua necesaria para el uso de sus habitantes y estar situados los terrenos en sitios libres de espacio, se puedan provocar las construcciones en el mayor número posible.

Séptima. Las reglas de coordinación entre el Estado y todas las instituciones mencionadas que soliciten y acepten la participación de aquél serán, entre otras, las siguientes:

I. Los Bancos, Sociedades inmobiliarias y demás enumeradas en las conclusiones anteriores recibirán las solicitudes de préstamos hipotecarios de su clientela, estudiarán las condiciones de la operación y, si las estiman aceptables, tomarán acuerdo afirmativo en su Consejo de Administración.

II. De este acuerdo se pasará copia al Ministerio de Trabajo, solicitando la entrega de bonos de Construcción en la proporción establecida en las conclusiones anteriores, según la naturaleza de cada institución, y el Ministro, después de consultar, si lo cree necesario, con algún Centro de su departamento, o fuera de él, y no pudiendo prolongar la resolución más de quince días, acordará o no, en resolución razonada, la entrega de los bonos a la entidad inmobiliaria solicitante, que recibirá dichos bonos, los cuales podrán negociar en Bolsa o retenerlos en su activo como valores realizables.

III. Los préstamos a los propietarios de inmuebles urbanos o terrenos para edificar se harán con primera hipoteca sobre los mismos, mediante escritura pública, en la que se hará constar la preferencia del Estado al cobro de créditos.

IV. El reembolso se efectuará en la forma en que se determine en la misma escritura, pudiendo variar entre diez años y treinta, pero con derecho a reembolso anticipado mediante la bonificación que se fijará periódicamente por el Ministerio de Trabajo.

Octava. Los Bancos, Sociedades inmobiliarias y demás ya citados gozarán de una bonificación de intereses cuya cuantía se fijará periódicamente por el Ministerio de Trabajo, según acuerdo del Consejo de Ministros, pero no será superior al 1 por 100. Anualmente, cada una de esas entidades presentará la relación de bonos que se les entreguen, debiendo presentar aquéllas en las Oficinas centrales o provinciales del Banco de España, para que éste, por cuenta del Ministerio de Trabajo, abone el tanto que se acuerde, y que, como máximo, podrá ser el 1 por 100.

El Ministerio abonará este tanto por ciento correspondiente a la entidad por cuya mediación los haya puesto en circulación el Ministerio de Trabajo, y a este efecto se llevará una cuenta especial a cada uno.

El Banco de España podrá encargarse del servicio de pagos de intereses y de amortización.

Novena. El Ministerio de Trabajo organizará un servicio de inspección, para ejercerla, siempre que se estime conveniente, sobre las entidades que tengan relación efectiva con aquél por medio de entrega de bonos. Los Inspectores podrán examinar todos los libros sociales, revisar todos los documentos, pedir copia autorizada de ellos, asistir a las Juntas generales ordinarias y extraordinarias, a las reuniones de los Consejos de Administración o Comisiones delegadas, y, en suma, ejercer cuantas funciones se crean pertinentes para asegurar el cumplimiento de los contratos y la finalidad de esta Ley.

Décima. Los inmuebles que se construyan a base de esta Ley estarán exentos del pago de contribuciones y arbitrios de todas clases, incluso del Timbre del Estado y Derechos reales, para todos los documentos que precisen en la formación de escrituras, peticiones de licencias de obras, etc. También quedarán exentos de toda contribución o arbitrio, presente o futuro, sobre los alquileres.

Las exenciones indicadas lo serán por un plazo máximo de veinte años a contar de la fecha de terminación del inmueble.

Los bonos de Edificación estarán también exentos, hasta su extinción, de todo impuesto del Estado, de la Provincia o del Municipio, tanto en su interés como en su amortización.

Undécima. Se recomienda al Instituto Nacional de Previsión que del producto de las recaudaciones procedentes de la aplicación de los seguros sociales, y de la misma recaudación obtenida por las Cajas colaboradoras, se destine una parte a la concesión de préstamos para construir casas baratas, fijando el tipo de interés más reducido que sea posible en el momento de la concesión.

Duodécima. La Caja Postal de Ahorros, las Cajas sometidas al patronato del Ministerio de la Gobernación y las establecidas en los Bancos podrán crear una nueva libreta de ahorro, que se llamará «Libreta para la construcción de viviendas», con el fin de recoger dinero destinado a la construcción de viviendas en la forma regulada en estas conclusiones y en la Ley de Casas baratas; pero no se admitirán cantidades de los imponentes ni se entregarán, por lo tanto, las libretas hasta que el Ministerio de Trabajo no haya aprobado proyectos de construcción, determinando las sumas que deberán entregársele. A partir de este momento, las Cajas abrirán sus ventanillas para admitir dinero, expidiendo estas libretas especiales por suma igual a la solicitada por dicho Ministerio.

El interés de estas libretas estará en relación con el que se cobre de los prestatarios poseedores de inmuebles.

Los reintegros de estas libretas no se harán sino en las condiciones de largo plazo que se fijarán oportunamente.

Cada una de las mencionadas Cajas que quiera admitir este nuevo servicio deberá dirigirse al Ministerio de Trabajo en solicitud de relaciones, ofreciendo la apertura de libretas especiales, y el Ministerio abrirá concursos para ampliar los de la Ley de Casas baratas, y ofrecerá a dichas Cajas, según convenga al problema, los proyectos aprobados, para que aquéllas puedan recoger dinero del ahorro popular.

Décimotercera. Se excitará al Banco de España, Banco Hipotecario y demás Establecimientos bancarios y Sociedades anónimas de importancia para que construyan el mayor número de viviendas que les sea posible, destinadas a sus empleados más modestos. Se podrán apreciar como reservas las cantidades in-

vertidas en estas edificaciones, siempre que no excedan del 5 por 100 del capital desembolsado de cada Sociedad.

## TEMA QUINTO

Régimen de transportes en relación con los materiales de construcción.

## CONCLUSIONES

1.<sup>a</sup> Debe establecerse, como base de todo régimen de transportes, la categoría especial de materiales de construcción no destinados a la exportación.

2.<sup>a</sup> El Estado habrá de cumplir, en relación con el problema de la edificación, no sólo la función jurídica y social, sino concertada con distintas Empresas: Compañías de ferrocarriles, especialmente.

3.<sup>a</sup> Procede acordar el abaratamiento de tarifas ferroviarias y fletes marítimos y fluviales, como medida urgente y de carácter excepcional. Procede iniciar una política nacional de tarifas, debiendo hacerse una revisión general de éstas, con criterio de unidad, y excepciones necesarias, y crearse una Comisión general de tarifas, con elementos oficiales y otros de carácter social.

4.<sup>a</sup> En cuanto a los medios de transporte, no sólo debe procurarse el mayor número de unidades e intensificación del tráfico, llegando, si es necesario, a la fijación de plazo para la entrega de mercancías, garantizando debidamente el transporte, sino que habrán de establecerse nuevas líneas de comunicación. Para ello, lo más inmediato será construir, por cuenta del Estado u otras entidades, o con cargo a la renta o beneficio de los montes, y para fines primordiales de edificación, caminos de saca en zonas forestales, dándose preferencia, en cuanto sea posible, dentro del plan aprobado, a las carreteras y caminos vecinales que enlacen con los caminos de saca forestales. Deben construirse ferrocarriles en las zonas más importantes desprovistas de comunicación, que pueden proveer de materias primeras para la construcción.

5.<sup>a</sup> Se reformará, en el plazo más breve posible, el pavimento de las carreteras, en la proximidad de las grandes poblacio-

nes, en forma adecuada a la importancia e intensidad del tránsito en cada caso.

6.<sup>a</sup> Asimismo se solicitará que se refuercen los puentes y demás obras de fábrica, de modo que puedan bastar al tránsito de las cargas que por ellos han de circular, dada la intensificación que se prevé en la circulación automóvil.

7.<sup>a</sup> Es necesario remover determinados obstáculos que, en relación con el régimen de transportes, dificultan, por distintos elementos, el abaratamiento de la edificación: supresión de intermediarios y acaparadores, mediante el establecimiento de depósitos, en los puertos de recepción y grandes estaciones de destino, para conseguir el mayor abaratamiento de la edificación.

8.<sup>a</sup> Las entidades locales—Provincias, Municipios, etc.—colaborarán en esta obra por todos los medios, y especialmente dando garantías y facilidades para el transporte de los materiales de construcción en el interior de las poblaciones.

9.<sup>a</sup> El ideal en el problema de la edificación es construir mucho y barato: la vivienda de lujo, dentro de mayores facilidades, está atendida hoy suficientemente; falta la vivienda media y barata. Para esto, como una de las condiciones más importantes, debe procurarse abaratar, facilitar y desarrollar los medios de transporte, en relación con los materiales de construcción.

## TEMA SEXTO

### Las comunicaciones urbanas.

1.<sup>a</sup> El Gobierno deberá, en el plazo más breve posible, presentar a las Cortes un proyecto de Ley de Ferrocarriles de interés local que regule las concesiones relativas a ferrocarriles urbanos y tranvías, dando a los Ayuntamientos las facultades que hoy día tiene el Estado en materia de ferrocarriles.

Que, respecto a las concesiones de ferrocarriles urbanos o tranvías otorgadas hasta la promulgación de la nueva Ley, se reclame del Estado que sean transferidos a los Ayuntamientos las acciones y derechos que, en punto a inspección de las explotaciones y reversión de líneas, le confieren las Leyes vigentes, a fin de conseguir que los medios de locomoción urbana estén bajo la inspección de los Municipios.

2.<sup>a</sup> Que tanto el Estado como los Municipios den las mayores facilidades a las Empresas o particulares que establezcan medios de transporte urbanos, y que se procure que los servicios ferroviarios urbanos que existan o puedan establecerse se unan con las estaciones y sirvan para el transporte de materiales de construcción, mediante tarifas económicas.

3.<sup>a</sup> Solicitar del Estado que el tipo de pavimentación de vías sea igual al que posea la población en las vías inmediatas, y que modifique y mejore, en el plazo más breve, el estado actual de las carreteras, teniendo en cuenta para sus sistemas y anchos el cambio tan radical que se ha operado en los medios de comunicación en España.

4.<sup>a</sup> De acuerdo con las conclusiones aprobadas en el cuarto Congreso Internacional de Carreteras, celebrado en Sevilla, y con objeto de que la circulación y marcha de los vehículos, tanto en las poblaciones como en las carreteras, sea uniforme para toda España, así como el de peatones en sentido contrario, se deberá exigir el exacto cumplimiento de las disposiciones que los Poderes públicos han dictado sobre la circulación por toda clase de vías.

5.<sup>a</sup> Que los Ayuntamientos, en el plazo más breve posible, hagan los estudios de un plan viario, adaptándole a los proyectos de reforma interior y extensión de poblaciones, estableciendo una clasificación de vías según sus pendientes, anchos e intensidad de su tráfico para regular el tránsito, teniendo cuidado de reservar o señalar aquellas que se consideren necesarias para la penetración dentro de la capital.

6.<sup>a</sup> El Gobierno, de acuerdo con las Compañías de ferrocarriles, estudiará el establecimiento de una estación central en las grandes poblaciones para el servicio de viajeros y de pequeña mercancía, y el enlace de ésta con las estaciones existentes y las que en lo sucesivo puedan crearse. El emplazamiento de las estaciones será compatible con los planes de reforma interior y extensión de poblaciones.

7.<sup>a</sup> Siempre que sea posible, se suprimirán los pasos a nivel en las poblaciones.

8.<sup>a</sup> Se solicitará del Gobierno la intensificación de fáciles y económicas comunicaciones telegráficas y postales, incluyendo en estas últimas las neumáticas que faciliten la vida en la población y su zona de influencia urbana. Asimismo se reclama del Gobierno que en el plazo más breve posible adopte medidas efi-

caces en orden a la mejora del servicio telefónico urbano y a la reducción de sus tarifas.

9.ª Que se autorice a los Ayuntamientos para que, en el momento que la vida de la población lo exija, puedan llegar a la municipalización de los medios de transporte por metropolitanos y tranvías.

10.ª El Estado, las Diputaciones y los Municipios, en las vías públicas que respectivamente les corresponden, establecerán la debida separación entre el tránsito rodado de vehículos pesados y ligeros cuando las necesidades de la circulación exijan esa separación.

## TEMA SÉPTIMO

Coordinación de las actividades de todos los elementos que intervienen en la industria de la edificación.

1.ª Si la Conferencia de la Edificación plantease íntegramente el problema de coordinar las distintas actividades que intervienen en la industria de la edificación, correría el riesgo de verse obligada a confesar que tal coordinación, voluntariamente establecida, es, en el momento actual, difícil de lograr.

Por mucho tiempo vivirán aún distanciadas cuantas actividades colaboran en la edificación, porque son contradictorios sus mutuos intereses actuales, inconciliables sus aspiraciones del día, irreductibles sus organizaciones a una nueva modalidad diferente, sin que se mermen o desaparezcan las principales características de cada actividad actual.

2.ª Si la Conferencia de la Edificación se propone, como labor preliminar e informativa, determinar de un modo preciso, concreto y analítico, para de él deducir consecuencias prácticas, una futura coordinación en el trabajo, por ejemplo, la real intervención actual de las varias actividades que participan en la industria de la edificación, estimamos que un modo quizá práctico de conseguir tal propósito puede ser redactar, de mutuo acuerdo, mediante Comités paritarios u otros organismos que el Gobierno considere conveniente, y previo el necesario cuidadoso estudio, las series de precios, descompuestos, en los que la unidad de obra analizada diría, de manera expresiva, dónde radica la causa de los encarecimientos experimentados por la edifica-

ción; qué parte, acaso, corresponde a la dirección técnica; qué parte, posiblemente, al terreno, y en qué modo y cantidad encajece o no la vivienda; de qué suerte la mano de obra puede influir en el precio, y en qué medida; cuándo el beneficio industrial es exagerado, y cuándo no.

3.<sup>a</sup> Si lo agudo y perentorio de la crisis del trabajo y de la vivienda hace necesaria y urgente una solución rápida y eficaz, la Ponencia entiende que, probablemente, sería práctico, y no dejaría de ser eficaz, que todos cuantos intervenimos en la edificación recordásemos la decisión que consignaba la C. G. T. francesa en la circular dirigida a los Sindicatos, con motivo de celebrarse la fiesta del 1.º de mayo de 1921: *Résolus à travailler et à produire, condition inexorable de tout mieux-être généralisé, les travailleurs.....*

Es decir, que la solución urgente muy probablemente consistiese—la Ponencia no define: piensa, tan sólo—en decidírnos a trabajar y a producir.

4.<sup>a</sup> Entretanto, pensamos que, para reducir las contiendas sociales como para intensificar la producción (resolviendo las crisis actuales), la industria de la edificación debiera responder al interés general más que al privado; que no sería inoportuno procurar a la función técnica y del trabajo un nivel preponderante y directivo; que no dejaría de ser ciertamente interesante aspirar a la eliminación de factores intermediarios de la producción, y que acaso contribuiría a la economía general de la edificación reducir lo que buenamente se pueda los derechos de los poseedores del suelo.

5.<sup>a</sup> Para estimular el sentido de la responsabilidad, agudizando, al mismo tiempo, la competencia técnica y el celo en la dirección, convendría conseguir disposiciones legales, claramente redactadas, que hicieran efectiva y exigible la que adquiere el arquitecto al trazar o concebir un proyecto y al presupuestarlo.

De modo que no fueran prácticamente posibles los errores de cálculo en el coste, fuera de los límites preceptivos, pues siendo ahora frecuentes estos errores, alejan, y no en pequeña escala, a gran número de personas que edificarían si aquello no ocurriese.

Claro es que tal responsabilidad tan sólo sería exigible cuando no hubiese variado ninguna de las circunstancias que concurrían el día de ser autorizado el proyecto.

6.<sup>a</sup> Consideramos conveniente, en tanto subsiste la actual organización en la industria de la edificación, los contratos par-

ciales, por oficios, regulándose la relación entre los varios contratistas parciales y sus mutuas obligaciones por el arquitecto, cuyo mayor y directo contacto con los oficios simplificará el beneficio industrial, suprimiendo el del contratista general, y se verá obligado a conocer más directamente la mecánica de la industria.

7.ª La Ponencia considera que la enseñanza de los aparejadores titulares debe darse en íntima relación con la de los arquitectos, con un sentido eminentemente práctico, cual corresponde a la finalidad y carácter de la citada profesión, creada para servir de intermediaria entre el arquitecto y el obrero manual.

8.ª Estimamos necesario acordar, mediante contratos colectivos de trabajo, la estabilidad de los salarios por anualidades, para que los cálculos de coste de los proyectos no estén a merced de las fluctuaciones originadas por las huelgas y *lock-outs*.

Debiendo establecerse con carácter oficial la clasificación de categorías dentro de cada oficio, anulando la unidad de jornales, que mata todo estímulo y fomenta la desafección al trabajo, para que las especialidades tengan la recompensa merecida y el obrero sienta ansias de perfeccionamiento en su capacidad productora, sin que por esto signifique propósito de disminuir los salarios actuales ni empeorar las actuales condiciones de trabajo.

9.ª Los precios unitarios, descompuestos analíticamente, que proponemos para las varias unidades de obra, han de alcanzar también a los materiales de construcción, cuya elaboración y coste final interesa conocer de un modo cierto.

Es evidente que, si una de las finalidades de la Conferencia es favorecer la constitución de organismos constructores integrados por arquitectos, aparejadores, capataces y obreros manuales, un previo fundamento de tales organizaciones ha de ser la información exacta y precisa de todo el mecanismo de la producción. Si así no se hiciese, el fracaso económico del intento sería fulminante.

10.ª Un modo de favorecer la movilización de la propiedad territorial, además de los que se expresan en conclusiones anteriores, abaratando al mismo tiempo el coste unitario del terreno y suprimiendo las comisiones, a veces crecidas, de los intermediarios, podría ser la creación de Oficinas informativas, constituidas por las Asociaciones técnicas, obreras y patronales, directamente interesadas en aquella movilización de la tierra: reunirían estas Oficinas que proponemos cuantos antecedentes

convinieran acerca de los solares sin edificar, sus características favorables o no a la edificación económica, con su precio justo con arreglo a los que fuesen normales en la plaza, etc., etc.

Se facilitarían estos datos a cuantos interesados en la edificación necesitaran de ellos, y sería el servicio totalmente gratuito.

11.<sup>a</sup> Conviene que el Gobierno disponga que los Ayuntamientos que usen del impuesto llamado de la plusvalía realicen la formación urgente de los cuadros de precios o valores para los solares, según sea la zona de la ciudad en que se hallen enclavados, sus características específicas, evitando el actual criterio individualista y arbitrario, que deja a merced de un empleado público la determinación del valor para cada casa, aun cuando luego ofrezca todos los derechos a todas las reclamaciones y peritajes.

Estas reclamaciones, con la obligada intervención de técnicos, etc., van, en definitiva, a recargar el valor unitario de la tierra; la edificación, después, y la vivienda, por último.

12.<sup>a</sup> Sin la coordinación que se pretende no puede alcanzarse de un modo permanente y estable, según creemos, sino que ha de ser caracterizada en cada tiempo y momento por variaciones de estructura, consecuencias obligadas del mayor o menor valor preponderante dentro de la organización de la industria de cada elemento colaborador.

Puede, sin embargo, ser posible, nunca de un modo inmediato, entiéndase bien, hacer que la evolución no sea perturbadora; y podría conseguir tal propósito si las Federaciones obreras y técnicas conviniesen la creación de Escuelas de Construcción para obreros, en las que el contacto íntimo entre unos y otros elementos fuese realizable.

El Estado deberá promover el desarrollo de todas las actividades que tiendan a fomentar la formación profesional del obrero, creando el Instituto Experimental de Formación Obrera.

#### TEMA OCTAVO

Conveniencia de organizar gúildas  
o Cooperativas de la edificación.  
Reglamentación de las mismas.

Bases que podrían ser desarrolladas en una legislación que se propusiera abrir cauce por donde pudiera discurrir, llegado

el momento, un movimiento de guildas y Cooperativas públicas de edificación:

1.ª Programa de construcción de edificios públicos para servicios del Estado y expropiación, por los Ayuntamientos, de las zonas necesarias para realizar los proyectos de urbanización, estén o no dentro del término municipal.

2.ª Organización de un régimen de crédito bancario que haga accesibles sus beneficios a las guildas y Cooperativas públicas que se funden, a las entidades públicas que contraten con aquéllas, a las Sociedades privadas especiales no sometidas al vigente Código de Comercio, como acontece, por ejemplo, con las Sociedades culturales o Cooperativas, que quieran asimismo entrar en relaciones industriales con las guildas y Cooperativas públicas de construcción, a fin de edificar para fines propios. Las modalidades que ha de revestir la organización del crédito caen fuera de los límites de este tema.

3.ª La guilda y la Cooperativa pública se obligarán a trabajar por precio de costo, que abarcará remuneración de los técnicos, mano de obra, útiles de construcción y materiales, y llevarán un régimen de contabilidad, en cuanto se refiera a su actividad industrial, que habrá de ser previamente aprobado e intervenido por las Autoridades locales. La vida interior, así económica como disciplinaria, de los organismos a que nos referimos será plenamente respetada. Sólo ellos tendrán autoridad para elaborar sus Estatutos.

4.ª La guilda y la Cooperativa pública recibirán, como compensación del fin social que realizan y en atención al concepto humanitario del trabajo que las inspira, una prima, a determinar por cada casa construida o reparada, para poder cumplir sus fines de previsión y mutualidad: salario continuo, enfermedad, inutilidad, etc. Igualmente les será abonado un tanto por ciento para atender a los servicios administrativos de empresa.

5.ª Las guildas y las Cooperativas del carácter antedicho tendrán derecho preferente a la ejecución de las obras que acometan las entidades públicas o privadas beneficiarias del régimen especial de crédito que para fines de edificación se organicen, siempre que de los planos y presupuestos resulte garantido el aspecto técnico-económico y un precio de costo, incluida la prima y el porcentaje de que habla la base anterior, inferior o igual al que ofrecieran otros concursantes privados.

6.ª En el Consejo industrial de la guilda, no en la Junta ad-

ministrativa que ella designe para su vida interior, tendrán representación los consumidores, representados por elementos que designe la Asociación de vecinos y las Cooperativas constituidas al amparo de la Ley de Casas baratas y Empresas beneficiarias creadas a este fin, y asimismo estarán representados los intereses de la comunidad, a cuyo fin el Instituto de Reformas Sociales y el Instituto Nacional de Previsión, o el Municipio, designarán una delegación.

#### CONCLUSIÓN ADICIONAL

La Asamblea acuerda unánimemente pedir al Poder público, como aspiración de todos los elementos afectados, la celebración de un Congreso periódico que, reuniéndose sucesivamente en diversas poblaciones de España, y ocupándose con toda extensión del problema, aconseje, en vista de los resultados que en la práctica ofrezca lo que se legisle con motivo de esta Conferencia, las modificaciones, ampliaciones, supresiones o nuevas disposiciones que aconseje el interés nacional.

#### **Extracto de las proposiciones que pasaron a estudio de la Comisión técnica.**

##### *1. Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Linares (Jaén).*

Como medidas para activar la construcción, propone, entre otras:

Que se haga la exposición rápida de todos los solares cuyos dueños no contribuyan en un plazo determinado, suprimiéndose todas las diligencias hoy necesarias para la atribución de esos terrenos.

Facilitar el acceso al préstamo que hace el Estado, y este préstamo sería aumentado hasta el 70 por 100 del total de la construcción.

Exención general de tributos para las nuevas construcciones.

Abaratamiento de los materiales de construcción por las rebajas de las tarifas de transporte.

Desarrollo de los medios de locomoción entre las grandes urbes y las barriadas exteriores.

2. *Cámara Oficial de la Propiedad de Barcelona.*

En cuanto a la acción del Estado, propone que éste construya edificios para alojar, no sólo a las oficinas de los servicios públicos, sino también a sus empleados, según su categoría, y habilitando aquellos edificios de su propiedad hoy sin aplicación. Exención de toda clase de tributos a las edificaciones cuyos cuartos o viviendas no paguen un alquiler superior a 125 pesetas. Supresión o modificación del Real decreto sobre alquileres, que hoy dificulta la iniciativa privada. Garantía a las Empresas de tranvías de un interés de 6 por 100 anual si construyen líneas de comunicación con los suburbios. Que se proceda a la expropiación forzosa de solares invocando una necesidad pública.

3. *Sociedad Cooperativa de Casas Baratas «La Begoñesa», de Begoña.*

Que se deroguen aquellas disposiciones municipales que son hoy obstáculo para la construcción.

Que el Estado estudie y resuelva el abaratamiento de los materiales de construcción.

Que las obligaciones hipotecarias de las Cooperativas sean admitidas a la pignoración por el Banco de España.

4. *D. Augusto Martínez Abaria, de Madrid, Arquitecto.*

Cree que, aunque la obra de las Cooperativas, Sociedades constructoras y *guildas* puede ayudar a resolver el problema, la solución sólo la dará el capital, dedicado a la construcción como uno de tantos empleos lucrativos. Pero, para que el capital construya, es necesario que el Estado le garantice por medio de préstamos, con un interés mínimo, una renta que sea proporcional a los riesgos y cuidados que la propiedad urbana impone.

5. *D. Eduardo Gallego, Vocal-Ingeniero de la Comisión Sanitaria Central de Madrid.*

Refiriéndose al tema 3.º, propone una adición al Reglamento, que consiste en dar atribuciones al Instituto de Reformas Sociales para que, en el caso de que quedasen sin aplicación los recursos disponibles para subvenciones y préstamos, por falta de

concurantes, pueda aplicar el remanente a la construcción de casas, que serían vendidas a plazos o cedidas en alquiler.

Propone luego que se dicten las disposiciones necesarias para que de los fondos de la Caja Postal de Ahorros y del Instituto Nacional de Previsión se aplique del 10 al 20 por 100 a préstamos para construcción de viviendas. El coste de la casa barata se elevaría hasta 50.000 pesetas, y el préstamo llegaría hasta el 75 por 100 del valor total.

#### 6. *D. Francisco Díez, de Oviedo.*

Presenta unas bases para resolver, por medio de la Lotería Nacional, el problema de la vivienda en España.

Su plan lo razona del siguiente modo:

Que la Hacienda pública exima del impuesto sobre rifas a las Sociedades o Comunidades locales que se creen con el fin de construir casas baratas y adjudicarlas por medio de una rifa en combinación con la Lotería Nacional.

El capital inicial se formará por acciones amortizables suscritas por todo el que desee contribuir; la cuantía del capital inicial se fijará en cada localidad según las circunstancias y a propuesta de la Junta que se forme para su funcionamiento, y para la constitución de estas Juntas establece una norma a seguir.

Con este capital inicial se construirá la primera casa, la cual se procederá a rifar en combinación con la Lotería Nacional; el número de papeletas será igual al número de billetes de que conste el sorteo, y su precio, proporcionado para cubrir gastos, amortización proporcionada del capital inicial y un beneficio, con lo cual podría reunirse dinero para otra u otras nuevas construcciones, y así sucesivamente.

Las casas así construídas sólo podrán ser adjudicadas en los que no sean propietarios de fincas rústicas, y si por el sorteo fuere agraciado alguno de los propietarios de fincas rústicas, se declararía nulo el sorteo y se sortearía entre el número anterior o posterior, o quedaría a beneficio de la Sociedad.

Y si bien estima que con ello se lesionarán los intereses del Estado o Tesoro, aprecia queda compensado, por abrirse una cuenta de ingresos muy considerable, pues las casas así construídas, pueden sus propietarios pagar, desde luego, la contribución e impuesto que les corresponda.

7. *D. Alvaro López Núñez, Jefe de la Sección de Inspección y Experiencia Social del Instituto de Reformas Sociales.*

Comienza bosquejando a grandes rasgos la obra del Monte de Piedad y Caja de Ahorros de León, que, en 1912, construyó cuatro casas, en terrenos cedidos por el Ayuntamiento, para darlas en alquiler, sin cobrar interés por el capital empleado; luego dos más, con el interés del 4 por 100, y más tarde otras cuatro casas colectivas para familias de la llamada clase media.

Otra modalidad de su obra, en beneficio de la construcción de viviendas, ha sido el préstamo a la Empresa minera Santa Lucía y Villablino.

Otra forma, y la más interesante, a juicio del informante, ha consistido en hacer una «verdadera» Cooperativa de todos los obreros del ramo de la Construcción, que se comprometieron a trabajar en la construcción de las casas de los socios cooperadores dos días por semana, llevándose el importe de los jornales de esos días a una libreta individual, para deducirla del valor de la casa que le corresponde. Se calcula que, abonando cinco pesetas semanales, podrán ser dueños de las casas en el plazo de veinte años. El informante señala esta forma de construcción como digna de aplauso y ayuda.

8. *D. Manuel Villasante, de La Coruña.*

Propone un sistema muy amplio de previsión, mutualidad y cooperación, que se extienda a todos los organismos del Estado, creando nuevas formas contributivas y originales tributaciones individuales.

El autor de la Sociedad cooperativa Previsión Española se propone, en la creación de esta Sociedad, el que no haya individuo que no reciba educación moral y material, suprimiendo vagabundos y vividores, y que, al desaparecer un cabeza de familia, ésta no caiga en la miseria, y que, por lo tanto, sea materia de explotación; que cada individuo sea propietario de la casa que ocupa; que la tierra sea propiedad del que la fecunda, etcétera, etc.

Para llegar a este fin establece las cuatro bases fundamentales:

- 1.ª Seguro social forzoso de todos los españoles;

- 2.ª Bono nacional de ahorro forzoso;
- 3.ª Hora diaria de trabajo suplementario, y
- 4.ª Creación de la cédula nacional de ahorro forzoso.

Con la primera base se obliga a todo español que perciba un sueldo, o jornal, o renta, o pensión, etc., a pagar una cuota, que servirá para fijar la pensión que en su día disfrutará por inutilización, vejez, etc., etc.

La segunda base es la creación de un impuesto, en forma de sueldo, que pagará todo ciudadano, tanto por criados o empleados que tenga como por todo objeto que compre o gasto que haga, tanto por viajes, facturaciones, etc., etc.

La tercera base es la implantación de una hora diaria de trabajo obligatorio, en días laborables, a todo ciudadano útil, que se pagará con unos bonos que se denominarán de Ahorro del Trabajo, y cuyos bonos sirven para la adquisición de los artículos confeccionados por los asociados en esa hora de trabajo obligatorio; y, por último,

La cuarta base es la creación de una cédula nacional de ahorro forzoso, que tendrá un valor determinado y se emitirá sobre todo lo que la Sociedad construya, instale, emprenda, preste, etc. Serán canjeables por igual importe de bonos nacionales de Ahorro forzoso y por bonos del Trabajo suplementario, y circularán como monedas mientras les corresponde la amortización, sin percepción ninguna de intereses.

Con la implantación de estas bases estima puede reunirse dinero suficiente para la aplicación de los fines que se proponen.

El capital lo destina a prestar al Estado, construyendo obras públicas, y otra parte a préstamos, que reintegrará el Estado en plazos de treinta años, mediante una cuota de amortización y un interés del 4 por 100, con lo cual obtendría dinero para la construcción de casas y demás fines que se propone, incluso la ~~disminución de impuestos y suprimir~~ la Deuda nacional.

Los beneficios se repartirán en la siguiente forma:

60 por 100 al fondo de pensión, etc., etc.

20 por 100 al fondo de beneficencia.

10 por 100 al fondo de administración.

10 por 100 al fondo de gratificación por partes iguales entre la Directiva.

Para la formación del capital inicial de la Sociedad razona en la siguiente forma:

La cuota dada por los cien primeros socios por seguro oficial forzoso, según el canon que para el mismo fija, supone un ingreso al año de 3.312 pesetas, que, con su interés al 4 por 100, se destina al pago de intereses al 5 por 100 al que preste dinero a la Sociedad sobre las casas y terrenos declarados baratos, con lo cual podría obtener un préstamo de 62.200 pesetas.

Estos préstamos sólo los juzga precisos en los primeros momentos, hasta dar a conocer los fines de la Sociedad, pues además, una vez reunido el capital antes dicho, la Ley de Casas baratas le autoriza, en su art. 73, para emitir obligaciones al portador y amortizables en treinta años.

Y, por lo tanto, estima que con sólo la declaración de casas baratas del proyecto que presenta y los beneficios del art. 73 del Reglamento le sobraría dinero para la implantación de su plan.

La forma de auxilios que pide al Estado es la exención tributaria y que se permita la emisión de obligaciones al portador sobre los terrenos que adquiera y casas que construya.

Y referente al proyecto presentado en la Sección de Casas baratas, se le opusieron al proyecto los siguientes reparos: el no estar inscrita la Sociedad Previsión Española en el Registro del Instituto y no reunir los documentos suscritos por facultativo legalmente autorizado, no habiéndose presentado solicitud para construir ninguna casa con arreglo a la Ley de Casas baratas.

9. *D. José M. Díaz, de Pamplona.*

Anuncia un invento para fabricación de cemento armado, que pasa a estudio de la Comisión.

10. *Sr. Villalonga, de Deusto.*

Propone que en los certámenes iberoamericanos o internacionales que se celebren en la Península se incluya un concurso de Arquitectos para premiar los trabajos presentados sobre el problema de edificación y urbanización.

11. *D. José Ferrándiz, de Segovia.*

Propone una nueva manipulación del barro para hacer tejas y ladrillos, que abarataría enormemente la producción de estos materiales.

# APÉNDICES



## APÉNDICE PRIMERO

---

### **Tema IV: Anexos.**

Con el fin de ofrecer los mayores elementos posibles de estudio práctico al tema IV, damos a continuación detalles sobre las principales Sociedades y Empresas dedicadas en España a la construcción inmobiliaria y a prestar sobre hipotecas territoriales; una relación de toda clase de entidades de dicha naturaleza, por regiones españolas, consignando el capital nominal, el desembolsado, las obligaciones emitidas y el año de constitución; un extracto de algunas de las principales Sociedades inmobiliarias inglesas, francesas, italianas y belgas; una relación de las Cajas de Ahorro de los Montes de Piedad, de las de los Sindicatos agrícolas y Cajas rurales, de las de los Bancos, Caja Postal de Ahorros y Cajas varias (Cajas escolares, municipales, provinciales y otras), con el fin de conjeturar las cantidades que del ahorro español concentrado en esas Cajas pudiera destinarse a la edificación de viviendas en la forma indicada en la Ponencia, y datos referentes al desenvolvimiento del Banco Hipotecario de España.

Cada uno de estos documentos lleva su numeración correspondiente, alfabética:

# ANEXO A

## ESPAÑA

**Relación de entidades dedicadas a obras y construcciones, radicantes en las regiones que se indican, con expresión de su capital-acciones, obligaciones emitidas y fecha de su constitución.**

|                                                                             | ACCIONES         |                        | Obligaciones emitidas.<br>— | Año de constitución. |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|
|                                                                             | Capital nominal. | Capital des-embolsado. |                             |                      |
|                                                                             | Pesetas.         | Pesetas.               | Pesetas.                    |                      |
| <b>Andalucía:</b>                                                           |                  |                        |                             |                      |
| Compañía Sevillana de Saneamiento y Urbanización.....                       | 2.075.000        | 2.075.000              | 2.400.000                   | 1899                 |
| La Reformadora Granadina.....                                               | 1.000.000        | 1.000.000              | »                           | 1895                 |
| <b>Aragón:</b>                                                              |                  |                        |                             |                      |
| La Urbana de Épila (Zaragoza)..                                             | 30.000           | 30.000                 | »                           | 1910                 |
| <b>Canarias:</b>                                                            |                  |                        |                             |                      |
| Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas.....                           | 1.125.000        | 675.000                | »                           | 1898                 |
| <b>Castilla la Nueva:</b>                                                   |                  |                        |                             |                      |
| Compañía Madrileña de Urbanización.....                                     | 2.500.000        | 2.500.000              | 12.000.000                  | 1894                 |
| Compañía de Ensanche, Urbanización y Saneamiento de Cartagena (Madrid)..... | 5.000.000        | 2.500.000              | 2.000.000                   | 1897                 |
| El Pilar, S. A. (Madrid).....                                               | 500.000          | 475.500                | 200.000                     | 1911                 |
| Compañía Anónima de Casas Baratas (Madrid).....                             | 3.000.000        | 120.000                | »                           | 1917                 |
| Sociedad Financiera Inmobiliaria, S. A. (Madrid).....                       | 1.000.000        | 100.000                | »                           | 1917                 |
| «Geóm» (Madrid).....                                                        | 500.000          | 50.000                 | »                           | 1917                 |
| Compañía Urbanizadora Metropolitana (Madrid).....                           | 10.000.000       | 8.000.000              | »                           | 1918                 |
| Marmolera Industrial (Madrid)...                                            | 500.000          | 200.000                | »                           | 1918                 |
| Compañía Edificadora Metropolitana (Madrid).....                            | 2.500.000        | 2.500.000              | »                           | 1919                 |
| Sociedad General de Construcción de Obras (Madrid).....                     | 100.000          | 100.000                | »                           | 1919                 |

|                                                                   | ACCIONES            |                               | Obligaciones<br>emitidas.<br>—<br>Pesetas. | Año<br>de constitución. |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|
|                                                                   | Capital<br>nominal. | Capital<br>des-<br>embolsado. |                                            |                         |
|                                                                   | Pesetas.            | Pesetas.                      |                                            |                         |
| Sociedad General Hispano-Marro-<br>quí (Madrid).....              | 5.000.000           | 1.000.000                     | »                                          | 1919                    |
| Hispano American International<br>Corporation (Madrid).....       | 6.250.000           | 6.250.000                     | »                                          | 1919                    |
| El Progreso Urbano (Madrid)....                                   | 30.000              | 30.000                        | »                                          | 1919                    |
| Sociedad Madrid-Paris.....                                        | 1.000.000           | 500.000                       | »                                          | 1920                    |
| Sociedad Española de Grandes Al-<br>macenes Victoria (Madrid).... | 10.000.000          | »                             | »                                          | 1920                    |
| Construcciones y Materiales, So-<br>ciedad anónima (Madrid).....  | 1.000.000           | 1.000.000                     | »                                          | 1920                    |
| Constructora Calpense, Sociedad<br>anónima (Madrid).....          | 1.700.000           | 1.700.000                     | »                                          | 1920                    |
| Sociedad Anónima Constructora<br>número 1 (Madrid).....           | 5.000               | 5.000                         | »                                          | 1921                    |
| Construcción de Obras Públicas y<br>Urbanas (Madrid).....         | 400.000             | 400.000                       | »                                          | »                       |
| Compañía Española de Construc-<br>ciones (Madrid).....            | 50.000              | 2.500                         | »                                          | »                       |
| El Hogar Español (Madrid).....                                    | 35.000.000          | (Imposiciones realizadas.)    |                                            |                         |
| La Cooperativa Hipotecaria (Ma-<br>drid).....                     | 1.500.000           | 1.311.000                     | »                                          | 1912                    |
| <b>Cataluña:</b>                                                  |                     |                               |                                            |                         |
| Construcciones y Pavimentos (Bar-<br>celona).....                 | 5.000.000           | 5.000.000                     | 5.000.000                                  | 1911                    |
| Fomento de la Propiedad, Socie-<br>dad anónima (Barcelona).....   | 5.000.000           | 5.000.000                     | 3.000.000                                  | 1912                    |
| Sociedad Anónima de Servicios<br>Industriales (Barcelona).....    | 15.000              | 15.000                        | »                                          | 1913                    |
| Fomento de la Industria (Barcelo-<br>na).....                     | 600.000             | 600.000                       | »                                          | 1913                    |
| La Nueva Constructora (Barcelo-<br>na).....                       | 15.000              | 15.000                        | »                                          | 1912                    |
| Sociedad Española de Construc-<br>ciones (Barcelona).....         | 500.000             | 465.000                       | »                                          | 1914                    |
| Material y Obras, S. A. (Barcelo-<br>na).....                     | 550.000             | 550.000                       | 350.000                                    | 1916                    |
| Cubiertas y Tejados, S. A. (Bar-<br>celona).....                  | 550.000             | 550.000                       | »                                          | 1916                    |
| Construcciones Modernas (Barcelo-<br>na).....                     | 200.000             | 200.000                       | »                                          | 1916                    |
| Laye Barcino (Barcelona).....                                     | 500.000             | 500.000                       | »                                          | 1916                    |
| Fomento de Sardeña (Barcelo-<br>na).....                          | 5.000               | 5.000                         | »                                          | 1917                    |
| Saneamiento de Poblaciones, So-<br>ciedad anónima (Barcelona)...  | 50.000              | 50.000                        | »                                          | 1917                    |

|                                                                                        | ACCIONES            |                               | Obligaciones<br>emitidas.<br>—<br>Pesetas. | Año<br>de constitución. |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|
|                                                                                        | Capital<br>nominal. | Capital<br>des-<br>embolsado. |                                            |                         |
|                                                                                        | Pesetas.            | Pesetas.                      |                                            |                         |
| La Iberia, S. A. (Barcelona),....                                                      | 500.000             | 500.000                       | »                                          | 1917                    |
| Sociedad Anónima Española de<br>Casas Baratas y Caja de Aho-<br>rros (Barcelona) ..... | 2.000.000           | 2.000.000                     | 2.000.000                                  | 1917                    |
| Construcciones y Edificaciones,<br>S. A. (Barcelona) .....                             | 1.500               | 1.500                         | »                                          | 1917                    |
| Sociedad anónima de Construc-<br>ciones (Barcelona) .....                              | 500.000             | 500.000                       | »                                          | 1917                    |
| Arquitectura e Ingeniería, Socie-<br>dad anónima (Barcelona) .....                     | 2.000.000           | 2 000.000                     | »                                          | 1917                    |
| Construcciones y Ferrocarriles,<br>S. A. (Barcelona) .....                             | 2.000.000           | »                             | »                                          | 1918                    |
| Fomento de Ribes Roges, Socie-<br>dad anónima (Barcelona) .....                        | 20.000              | 25.000                        | »                                          | 1918                    |
| Materiales y Edificación, Socie-<br>dad anónima (Barcelona) .....                      | 4.500               | 4.500                         | »                                          | 1918                    |
| San Pedro Mártir, S. A. (Barce-<br>lona) .....                                         | 2.500.000           | 2.000.000                     | »                                          | 1918                    |
| Fomento Inmobiliario, Sociedad<br>anónima (Barcelona) .....                            | 60.000              | 60.000                        | »                                          | 1919                    |
| Augery Juvany, S. A. (Barcelona).                                                      | 50.000              | 50.000                        | »                                          | 1919                    |
| Casa Pau, S. A. (Barcelona) .....                                                      | 10.000              | 10.000                        | »                                          | 1919                    |
| La Constructora, S. A. (Barce-<br>lona) .....                                          | 300.000             | 300.000                       | »                                          | 1919                    |
| Estudios y construcciones Locher<br>(Barcelona) .....                                  | 300.000             | 300 000                       | »                                          | 1919                    |
| Fomento del Litoral Catalán (Bar-<br>celona) .....                                     | 500.000             | 500.000                       | »                                          | 1919                    |
| Parques y Edificaciones, Sociedad<br>anónima (Barcelona) .....                         | 3.000.000           | »                             | »                                          | 1919                    |
| Playas de Cataluña, S. A. (Barce-<br>lona) ...                                         | 1.000.000           | »                             | »                                          | 1919                    |
| Fábricas Reunidas y Depósitos<br>Comerciales en Colli-Blanch<br>(Barcelona) .....      | 100.000             | 100.000                       | »                                          | 1919                    |
| Materiales de Construcción, So-<br>ciedad anónima (Barcelona) ...                      | 10.000              | 10.000                        | »                                          | 1920                    |
| Catalonian Land C <sup>o</sup> Limited (Bar-<br>celona) .....                          | 500 000             | 500.000                       | »                                          | »                       |
| Fomento de Obras y Construccio-<br>nes, S. A. (Barcelona) .....                        | 7.500.000           | 7.500.000                     | 6.500.000                                  | »                       |
| La Mercantil Inmobiliaria, Socie-<br>dad anónima (Barcelona) .....                     | 350.000             | 350.000                       | »                                          | »                       |
| Urbanización de las Alturas Nor-<br>oeste de Horta (Barcelona) .....                   | 2.000.000           | 1.192.500                     | »                                          | »                       |
| Urbanización y Construcciones,<br>S. A. (Barcelona) .....                              | 600.000             | »                             | »                                          | »                       |

|                                                                                   | ACCIONES                             |                                                | Obligaciones<br>emitidas.<br>—<br>Pesetas. | Año<br>de constitución. |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|
|                                                                                   | Capital<br>nominal.<br>—<br>Pesetas. | Capital<br>des-<br>embolsado.<br>—<br>Pesetas. |                                            |                         |
|                                                                                   |                                      |                                                |                                            |                         |
| Urbanización Güell, S. A. (Barce-<br>lona) .....                                  | »                                    | »                                              | »                                          | »                       |
| Urbanizadora Barcelonesa, S. A.                                                   | 2.000.000                            | »                                              | »                                          | »                       |
| Fomento de Casas Baratas, Socie-<br>dad anónima (Barcelona) .....                 | »                                    | »                                              | »                                          | »                       |
| <b>Levante:</b>                                                                   |                                      |                                                |                                            |                         |
| Los Diez Amigos (Alicante) .....                                                  | 1.600.216                            | 1.600.216                                      | »                                          | 1883                    |
| Sociedad Española de Construc-<br>ciones (Valencia) .....                         | 1.000.000                            | 1.000.000                                      | »                                          | 1920                    |
| Sociedad Inmobiliaria Valenciana<br>na .....                                      | 5.000.000                            | 5.000.000                                      | 1.750.000                                  | 1911                    |
| <b>Navarra:</b>                                                                   |                                      |                                                |                                            |                         |
| Miracruz, S. A. ....                                                              | 800.000                              | »                                              | »                                          | 1921                    |
| <b>Vascongadas:</b>                                                               |                                      |                                                |                                            |                         |
| Sociedad Inmobiliaria y del Gran<br>Kursaal Marítimo (San Sebas-<br>tián) .....   | 6.000.000                            | 6.000.000                                      | »                                          | 1911                    |
| Sociedad Propietaria de Almace-<br>nes de Lezo-Pasajes (San Se-<br>bastián) ..... | 1.000.000                            | 207.500                                        | 200.000                                    | 1919                    |
| Compañía de Construcciones Hi-<br>dráulicas y Civiles (San Sebas-<br>tián) .....  | 4.000.000                            | 3.000.000                                      | »                                          | 1919                    |
| Construcciones Urbanas (San Se-<br>bastián) .....                                 | 800.000                              | 800.000                                        | »                                          | »                       |
| Fomento de San Sebastián ....                                                     | 3.000.000                            | 3.000.000                                      | »                                          | »                       |
| Sociedad Inmobiliaria de Algeci-<br>ras (San Sebastián) .....                     | 3.000.000                            | 690.800                                        | »                                          | »                       |
| Inmobiliaria de Amara (San Se-<br>bastián) .....                                  | 1.000.000                            | 1.000.000                                      | »                                          | »                       |
| Inmobiliaria de Mendeluzar (San<br>Sebastián) .....                               | 100.000                              | 100.000                                        | »                                          | »                       |
| Sociedad de Construcciones Bara-<br>tas (Bilbao) .....                            | 125.000                              | 125.000                                        | »                                          | 1909                    |
| Sociedad anónima de Construccio-<br>nes (Bilbao) .....                            | 750.000                              | 750.000                                        | »                                          | 1911                    |
| Sociedad general de Obras y Cons-<br>trucciones (Bilbao) .....                    | 3.000.000                            | 3.000.000                                      | »                                          | 1911                    |
| Sociedad anónima Vizcaína de<br>Construcciones (Bilbao) .....                     | 1.000.000                            | 525.000                                        | »                                          | 1914                    |
| Sociedad anónima Inmobiliaria de<br>Irala-Barri (Bilbao) .....                    | 2.000.000                            | 2.000.000                                      | 3.300.000                                  | 1916                    |

|                                                                       | ACCIONES         |                        | Obligaciones emitidas.<br>—<br>Pesetas. | Año de constitución. |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-----------------------------------------|----------------------|
|                                                                       | Capital nominal. | Capital des-embolsado. |                                         |                      |
|                                                                       | Pesetas.         | Pesetas.               |                                         |                      |
| Sociedad Inmobiliaria e Industrial de Recaldeberry (Bilbao).....      | 500 000          | 500.000                | 300.000                                 | 1916                 |
| Constructora Bilbaína, S. A.....                                      | 3.000.000        | 3 000.000              | 3 300.000                               | 1917                 |
| Obras y Construcciones Horma-<br>che, S. A. (Bilbao).....             | 3.500.000        | 3.500.000              | 500 000                                 | 1917                 |
| Walthourat, Estudios y Construc-<br>ciones de Ingeniería (Bilbao) ..  | 500.000          | 400.000                | »                                       | 1918                 |
| Empresa Palace (Bilbao).....                                          | 500.000          | 500.000                | »                                       | 1919                 |
| Sociedad general de Construccio-<br>nes Lizundia (Bilbao).....        | 400.000          | 400.000                | »                                       | 1919                 |
| Iparraguirre, S. A. (Bilbao).....                                     | 500.000          | 500.000                | »                                       | 1919                 |
| Sociedad de Arrendamientos Ur-<br>banos, S. A. (Bilbao).....          | 615.000          | 615.000                | »                                       | 1920                 |
| Gora Buru, S. A. (Bilbao).....                                        | 125.000          | 125.000                | »                                       | 1920                 |
| La Perla (Bilbao).....                                                | 1.440.000        | 1.440.000              | »                                       | »                    |
| Terrenos de Neguri, S. A. (Bil-<br>bao).....                          | 1.500.000        | 1.500.000              | »                                       | »                    |
| <b>Zona de influencia y Po-<br/>sesiones de España en<br/>Africa:</b> |                  |                        |                                         |                      |
| Compañía Española de Coloniza-<br>ción (Melilla).....                 | 10.000.000       | 7.700.750              | 3.000.000                               | 1915                 |
| Hoteles del Norte de Africa ....                                      | 250.000          | 250.000                | »                                       | 1917                 |
| Oliva-Ensanche de Tetuán, Socie-<br>dad anónima.....                  | 500.000          | 500.000                | »                                       | 1913                 |

### **Construcciones y Pavimentos (S. A.).**

*Constitución.*—En 20 de abril de 1911.

*Objeto.*—El que su nombre indica.

*Domicilio.*—Barcelona, Paseo de Gracia, 80.

*Capital.*—Primeramente fué de 2.500.000 pesetas, representa-  
do por 4.000 acciones preferentes y 1.000 de fundador, todas de  
500 pesetas, pero al año de su constitución lo aumentó hasta 5  
millones de pesetas.

*Obligaciones.*—Tiene emitidas en 1917 y 1918 una serie de  
10.000, al 6 por 100 de interés anual.

*Utilidades y dividendos.*—Las obtenidas y los repartidos desde  
1911 a 1920 son los que siguen:

| EJERCICIOS | Utilidades li-<br>quidas. | Dividendos. |
|------------|---------------------------|-------------|
|            | Pesetas.                  | Pesetas.    |
| 1911 ..... | 149.507                   | 35          |
| 1912 ..... | 590.661                   | 37,50       |
| 1913 ..... | 852.554                   | 30          |
| 1914 ..... | 288.057                   | 25          |
| 1915 ..... | 305.504                   | 25          |
| 1916 ..... | 498.574                   | 27,50       |
| 1917 ..... | 415.791                   | 23          |
| 1918 ..... | 576.500                   | 25          |
| 1919 ..... | 434.446                   | 25          |
| 1920 ..... | 18.294                    | 6,25        |

### Fomento de Obras y Construcciones (S. A.).

*Domicilio.*—Barcelona, Ronda de la Universidad, 4.

*Capital.*—Actualmente es de 7.500.000 pesetas, totalmente desembolsado.

*Obligaciones.*—En 1909 emitió 5.000, de 500 pesetas, al 4 1/2 por 100 de interés, amortizables en veinticinco años, y en 1915 emitió otras 5.000, con interés de 5 por 100, de las 10.000 creadas por escritura de 18 de diciembre de 1915, que son amortizables en cuarenta años, poniendo en circulación, en 1920, el resto de títulos en cartera, representando un volumen total de 6.500.000 pesetas circulantes.

*Utilidades y dividendos.*—Desde 1901 a 1921 inclusive ha obtenido las utilidades y ha distribuido los dividendos seguidamente relacionados:

| AÑOS       | Utilidades. | Dividendos. |
|------------|-------------|-------------|
|            | Pesetas.    | Pesetas.    |
| 1901 ..... | 210 952     | 30          |
| 1902 ..... | 240.379     | 30          |
| 1903 ..... | 303 839     | 30          |
| 1904 ..... | 313.105     | 30          |
| 1905 ..... | 367.209     | 30          |
| 1906 ..... | 619.436     | 35          |
| 1907 ..... | 612.096     | 35          |

| AÑOS       | Utilidades.<br>—<br>Pesetas. | Dividendos.<br>—<br>Pesetas. |
|------------|------------------------------|------------------------------|
| 1908 ..... | 704.512                      | 35                           |
| 1909 ..... | 695.927                      | 35                           |
| 1910 ..... | 715.955                      | 35                           |
| 1911 ..... | 645.283                      | 35                           |
| 1912 ..... | 602.574                      | 35                           |
| 1913 ..... | 639.214                      | 35                           |
| 1914 ..... | 620.150                      | 35                           |
| 1915 ..... | 645.283                      | 35                           |
| 1916 ..... | 639.579                      | 35                           |
| 1917 ..... | 615.163                      | 35                           |
| 1918 ..... | 648.096                      | 35                           |
| 1919 ..... | 642.315                      | 35                           |
| 1920 ..... | 749.247                      | 40                           |
| 1921 ..... | 1.161.625                    | 50                           |
| 1922 ..... | 1.888.975                    | 50                           |

### **Compañía de Construcciones Hidráulicas y Civiles.**

*Constitución.*—El 7 de noviembre de 1915.

*Objeto.*—Confeccionar y ejecutar proyectos de obras de todas clases, bien para la Administración pública o bien para los particulares.

*Domicilio.*—San Sebastián, Iparraguire, A.

*Capital.*—4.000.000 de pesetas, representados por 8.000 acciones, de las cuales tiene aún en cartera 1.000.

*Utilidades y dividendos.*—De 1916 a 1921 ha obtenido las utilidades que se mencionan en el siguiente cuadro, así como distribuido los dividendos que también se expresan:

| AÑOS       | Utilidades.<br>—<br>Pesetas. | Dividendos.<br>—<br>Pesetas. |
|------------|------------------------------|------------------------------|
| 1916 ..... | 170.578                      | 50                           |
| 1917 ..... | 164.163                      | 50                           |
| 1918 ..... | 204.334                      | 50                           |
| 1919 ..... | 743.123                      | 60                           |
| 1920 ..... | 843.545                      | 60                           |
| 1921 ..... | 975.601                      | 60                           |

### **Sociedad Inmobiliaria y del Gran Kursaal Marítimo.**

*Constitución.*—En 21 de febrero de 1911.

*Objeto.*—Realizar las obras comprendidas en la concesión que el Real decreto de 7 de abril de 1907 otorgó al Ayuntamiento de San Sebastián, subrogándose la Empresa en los derechos y obligaciones de la municipalidad.

*Domicilio.*—San Sebastián, Avenida.

*Capital.*—6.000.000 de pesetas, representados por 60.000 acciones de a 100 pesetas cada una.

### **Sociedad Propietaria de Almacenes de Lezo-Pasajes.**

*Constitución.*—En 2 de agosto de 1919.

*Objeto.*—La explotación de terrenos y muelles particulares en Lezo-Pasajes, la construcción y explotación de una fábrica de cemento y la de un salto de agua.

*Domicilio.*—Lezo (Guipúzcoa).

*Capital.*—1.000.000 de pesetas en 2.000 acciones de a 500, de las que están en circulación 415.

*Obligaciones.*—Tiene creadas 1.000, de a 500 pesetas una, con interés de 6 por 100. En circulación, sólo 400.

### **Compañía Urbanizadora Metropolitana.**

*Constitución.*—En 26 de marzo de 1918.

*Domicilio.*—Madrid, Montera, 54.

*Capital.*—Primitivamente fué de 4.000.000 de pesetas, ampliados después a 10.000.000, mediante la creación de 12.000 acciones nuevas, también de a 500 pesetas, de las que aun tiene en cartera 4.000. Posee un fondo de reserva de 49.745,02 pesetas.

Los terrenos vendidos por esta Empresa en el año 1921 importaron 644.199,54 pesetas.

*Utilidades y dividendos.*—En el año 1919, las utilidades obtenidas fueron 186.661 pesetas; en 1920, 290.717, en 1921, 492.844. Y los dividendos distribuidos, respectivamente, a cada uno de los citados años, 20, 30 y 40 pesetas.

### **Sociedad Inmobiliaria Valenciana.**

*Constitución.*—En junio de 1922.

*Objeto.*—La venta de los inmuebles aportados por la Compañía.

ña del Norte de España y situados en Valencia; la edificación sobre los mismos y la adquisición de otros terrenos.

*Domicilio.*—Madrid.

*Capital.*—5.000.000 de pesetas, representados por 10.000 acciones de a 500, de las cuales 5.000 se entregaron a los Ferrocarriles del Norte por su aportación.

*Obligaciones.*—Tiene emitidos 3.500 bonos de 500 pesetas cada uno, al 4 por 100 de interés, y que también se entregaron a la Compañía del Norte por el concepto ya expuesto de su aportación.

### **Constructora Bilbaína (S. A.).**

*Constitución.*—En el año 1917, aunque desde el 1913 venía funcionando como Sociedad en comandita.

*Objeto.*—La fabricación de cemento y piedra artificial y la construcción de obras de hormigón armado.

*Domicilio.*—Bilbao, Marqués de Puerto, 3.

*Capital.*—3.000.000 de pesetas completamente desembolsados y divididos en 6.000 acciones de a 500.

*Obligaciones.*—Tiene emitidas, desde 1919, 3.000 obligaciones hipotecarias de a 500 pesetas, con interés de 6 por 100 anual y amortización en doce años.

*Cédulas hipotecarias.*—En marzo de 1921 emitió 4.000, de 500 pesetas, al tipo de 60 por 100 y con amortización en diez años y medio.

*Nota.*—En mayo de 1922 fué adquirido el activo y el pasivo de esta Sociedad por la Compañía de Comercio de Bilbao.

### **Valentín Vallhonrat. Estudios y Construcciones de Ingeniería.**

*Constitución.*—En el año 1918.

*Objeto.*—Realizar estudios y construir toda clase de obras, con especialidad las de hormigón armado.

*Domicilio.*—Bilbao, Bailén, 5.

*Capital.*—500.000 pesetas, divididas en 1.000 acciones de a 500 cada una, y de las cuales están en cartera 200.

*Utilidades y dividendos.*—En el año 1920, con una utilidad de 51.457,74 pesetas, distribuyó esta entidad un 15 por 100 de divi-

dando, y otro de igual importancia en 1921, en cuyo año las utilidades habían sido de 64.604,07 pesetas.

### **Sociedad general de Construcciones Lizundia.**

*Constitución.*—En 3 de enero de 1919.

*Objeto.*—La construcción en general de obras públicas y particulares y la compraventa de material de construcción.

*Domicilio social.*—Bilbao.

*Capital.*—400.000 pesetas, divididas en 800 acciones de a 500 cada una.

*Utilidades y dividendo.*—En 1921 ha obtenido 71.306,84 pesetas de utilidades y ha distribuido un dividendo de 6 por 100.

### **Sociedad general de Obras y Construcciones.**

*Constitución.*—En 15 de mayo de 1911.

*Objeto.*—Construir toda clase de obras públicas y privadas, adquirir terrenos y realizar otras operaciones relacionadas con la construcción.

*Domicilio.*—Bilbao.

*Capital.*—3.000 000 de pesetas, divididos en 6.000 acciones de a 500. Hasta 1912 fué de 500.000 pesetas solamente.

*Utilidades y reservas.*—Desde 1912 a 1921 ha obtenido (salvo en 1916, que tuvo una pérdida de 387.500 pesetas) las utilidades que siguen, habiendo aplicado a reserva y fondo de previsión las sumas que también se indican:

| AÑOS      | Utilidades.<br>—<br>Pesetas. | Fondo<br>de reserva.<br>—<br>Pesetas. | Fondo<br>de previsión.<br>—<br>Pesetas. |
|-----------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1912..... | 8.019                        | »                                     | »                                       |
| 1913..... | 62.955                       | 8.050                                 | 50.000                                  |
| 1914..... | 13.830                       | 13.515                                | 50.000                                  |
| 1915..... | 22.678                       | 13.515                                | 50.000                                  |
| 1917..... | 65.795                       | 13.515                                | 50.000                                  |
| 1918..... | 595 260                      | 27.192                                | 100.000                                 |
| 1919..... | 262.541                      | 40.319                                | 150.000                                 |
| 1920..... | 262.010                      | 53.419                                | 200.000                                 |
| 1921..... | 210.100                      | 63.924                                | 205.000                                 |

*Dividendos.*—En cada uno de los años 1918 a 1921, el repartido ha sido de 30 pesetas por acción. En los años anteriores no repartió ninguno.

### **Inmobiliaria de Irala-Barri.**

*Constitución.*—En 29 de diciembre de 1916.

*Objeto.*—Construir, en terrenos de que es propietaria, viviendas higiénico-económicas.

*Domicilio.*—Bilbao.

*Capital.*—2.000.000 de pesetas, representados por 4.000 acciones de 500 cada una, divididas en acciones preferentes amortizables y acciones ordinarias perpetuas, representando las primeras el 25 por 100 del capital social.

*Obligaciones.*—En 1917 emitió 7.000, al portador, de 500 pesetas nominales cada una, con interés de 5 por 100 anual y amortizables en cincuenta años. La emisión fué hecha a 98 por 100 y restan en circulación 6.930 títulos.

*Distribución de beneficios.*—De las utilidades líquidas corresponde el 6 por 100 anual a las acciones preferentes; el resto, después de aplicar a la amortización y fondo de reserva las cantidades que la Junta acuerde, se distribuye a las acciones ordinarias.

### **Obras y Construcciones «Hormaeche».**

*Constitución.*—En 15 de febrero de 1919.

*Domicilio.*—Bilbao, Luchana, 8.

*Capital.*—3.500.000 pesetas, cifra a que se amplió desde 1 millón, que fué el primitivo capital. Está dividido en 7.000 acciones de 500 pesetas.

*Utilidades y dividendos.*—Las correspondientes a 1921 fueron de 155.524 pesetas. El dividendo distribuido alcanzó el 9 por 100.

### **El Hogar Español, Madrid.**

Fué fundado con el doble carácter de Sociedad de ahorro y préstamo, en forma mutualista, con el fin de proporcionar casa a sus socios, principalmente obreros. Cada imposición mensual de 1 peseta da derecho a la formación de un capital de 500 y a un préstamo de igual valor, que queda cancelado cuando las cuotas sin intereses alcancen la suma antedicha. El capital,

como se ve, es variable, pues se va formando de la cotización y de los intereses obtenidos, y en 1920 el saldo de imponentes era de 62.998.097 pesetas. Se han concedido en 1920 84 operaciones de préstamo, por valor de 5.594.500 pesetas, y se han realizado 70 operaciones, cuyo volumen es de 3.791.000; en cuanto a los préstamos hechos y las cancelaciones realizadas, asciende, respectivamente, a 451.628 y 203.946 pesetas.

La distribución de las utilidades que se proponen en la Memoria del año citado es la siguiente:

|                                                    | Pesetas.         |
|----------------------------------------------------|------------------|
| 4 y $\frac{1}{2}$ por 100 a las imposiciones ..... | 1.496.048        |
| 2 por 100 al fondo de garantía.....                | 32.624           |
| 2 por 100 al ídem de cultura y beneficencia.....   | 32.624           |
| Sobrante para el próximo ejercicio.....            | 84.916           |
| <b>TOTAL.....</b>                                  | <b>1.646.212</b> |

La Sociedad también opera en la Argentina, donde tiene propiedades adjudicadas por valor de 5.805.719 pesetas del total de 10.682.262 a que asciende el valor global de las propiedades. Los préstamos en vigor suben a 28.683.368 pesetas. Los préstamos hipotecarios realizados en España suman 25 millones de pesetas.

#### **La Cooperativa Hipotecaria, Madrid.**

Fué fundada en 1912 por medio de imposiciones que reeditúan un 7 por 100. Los títulos de ahorros son de 1.000, ó múltiplos de 1.000. En 1923 tenía hipotecados a su favor más de 300 edificios; según la Memoria de 1922, el capital en acciones ascendía a 1.500.000, y la suscripción de pólizas, 1.517.415. Las imposiciones eran por valor de 1.027.671, y los préstamos 1.948.343, habiendo obtenido una ganancia líquida a repartir de 107.100 pesetas. La distribución se hizo conforme a las siguientes normas: 2 por 100 a reserva, 1 por 100 a cultura y beneficencia, 5 por 100 a cédulas, 7 por 100 a las pólizas y 10 por 100 a las acciones, repartiendo una participación de 5.796 pesetas a los Consejeros, Gerente y empleados.

**La Providencia de España.** (Cooperativa de capitalización y crédito.)

Fué fundada en marzo de 1922, y tenía suscrito en diciembre del mismo año 2.161.200 pesetas. Su fin es fomentar el ahorro, dedicándole a la construcción. El reparto de beneficios en 1922 se hizo así: al fondo de reserva 1.853 pesetas (24 por 100 de las cuotas recaudadas por bonos de garantía, que ascendían a 7.719 pesetas), y del sobrante de 923 pesetas, 6,50 por 100 para los socios capitalistas, libre de impuestos, y 4,50 por 100 para los socios capitalizadores.

**Banco de Ahorro y Construcción, Madrid.** (Sociedad cooperativa de crédito.)

Constituida en julio de 1922 para fomentar el ahorro y drenarlo principalmente hacia la construcción de edificios.

Según noticias de Prensa, de abril de 1923, en el mes citado tenía suscrito un capital de 5.018.000 pesetas.

**San Pedro Mártir. (S. A.)**

Constituida en 1919 para la adquisición y venta de solares en Barcelona y construcción de casas, urbanizando las calles donde se constauyen. Según la Memoria de 1920, su balance arroja las siguientes partidas como principales: capital, 2.500.000 pesetas; terrenos y edificaciones, 1.915.508; urbanizaciones, 314.088; ganancias y pérdidas, 20.953.

**Fomento de la Propiedad.**

Se constituyó al amparo de la Ley de Casas baratas para construir ciudades jardines en varias poblaciones, vendiendo a plazos los inmuebles construídos. Su capital es de 5 millones de pesetas en 10.000 acciones de 500, y el reparto de beneficios se hace con arreglo a los siguientes porcentajes:

15 por 100 al Consejo de Administración, excluído el Director-gerente, en el caso de ser Consejero.

5 por 100 para el Director-gerente y Subdirector.

15 por 100 para el fondo de reserva.

65 por 100 para las acciones.

### **Compañía Madrileña de Urbanización.**

Fundada hace treinta años para construir la barriada de la Ciudad Lineal, en 1914 se declaró en suspensión de pagos, y desde esa fecha a ahora va satisfaciendo sus deudas poco a poco. Según el balance de 1922, en el activo constan las siguientes partidas, importantes: vías férreas, 10.875.568 pesetas; terrenos vendidos, 2.199.710; terrenos en venta, 8.211.615; construcciones 357.493; aguas, 3.717.421; fábrica de electricidad y redes, 2.015.519; parque de diversiones y velódromo, 1.060.861.

En el pasivo figura un capital de 2.500.000 pesetas; acreedores de la suspensión por valor de 23.643.615; varias cuentas acreedoras que suben a 562.962, y cuentas de orden por valor de 2.525 952.

### **Compañía Urbanizadora Metropolitana.**

Fué constituida para formar la gran barriada Metropolitana de Madrid, situada entre los Cuatro Caminos y La Moncloa; llevando ya muy adelantadas las obras de construcción y urbanización. Su situación financiera puede verse por el balance de 1921, en cuyo activo figuran las siguientes partidas: terrenos, 2.430.123; edificaciones, 1.466.186; gastos amortizables por construcción, emisión y urbanización, 1.890.031; almacén y medios auxiliares de construcción, 1.575.286, etc.

El capital es de 10 millones de pesetas, habiendo registrado una cuenta de pérdidas y ganancias de 915.926, que es igual a la cantidad a distribuir y que se hizo de la siguiente manera: 5 por 100 al fondo de reservas; 5 por 100 al Consejo de Administración; un dividendo del 8 por 100 en acciones antiguas; un dividendo de 3,60 por 100 en acciones nuevas, y un remanente de 333 pesetas a cuenta nueva.

## ANEXO B

---

### INGLATERRA

#### **Anglo-South-American Real Property Company Ltd.**

Fundada en 1910 para adquirir Sociedades en Buenos Aires y erigir construcciones, habiéndose construido ya el edificio del Anglo-South-American Bank, que lo tiene en alquiler. El capital autorizado es de 250.000 libras y está desembolsado la mitad. En junio de 1911 emitió 250.000 libras en obligaciones de 100 cada una, y al 4 por 100 amortizables hasta el año 1940.

La cuenta de pérdidas y ganancias terminó con un saldo deudor en 1911 de 2.784 libras, que fué creciendo hasta 1921, que asciende a 80.440.

#### **Birmingham Rowton Houses Ltd.**

Fué registrada esta Compañía en 1902, y el capital autorizado es de 50.000 libras, en acciones de 1, de las cuales 48.665 están desembolsadas. Tiene también una deuda flotante de 3.500 libras en obligaciones al 5 por 100.

Los intereses repartidos fueron de 3 por 100 en los años de 1910 a 1914; del 3 y  $\frac{3}{4}$  del año 1915 al año 1916, y desde 1916 al de 1922 el 4 por 100, libre de impuestos.

#### **Constantinople and Building Company Ltd.**

Fué constituida esta Sociedad en octubre de 1879, siendo su capital autorizado ahora de 85.000 libras en acciones de 1 libra, estando casi desembolsado. Estuvo mucho tiempo sin repartir dividendo, y en 1911 dió uno de 4 peniques y medio por acción, de 6 en 1912 y de 9 en 1913. La guerra trastornó la marcha de la

Sociedad, y debido a la mala situación de las relaciones entre Inglaterra y Turquía, no sigue funcionando esta Sociedad.

### **Constructive Finance Company Ltd.**

Esta Sociedad resultó fundada en 1919, con un capital cotizado de 200.000 libras en acciones de a 1, estando desembolsadas 111.000. Todavía no se han publicado Memorias de esta Sociedad.

### **Equitable Buildings Company Ltd.**

Constituida en 1900 para adquirir propiedades en Manchester. El capital autorizado es de 75.000 libras, del cual la tercera parte, o sea 25.000, ha sido emitida en acciones cumulativas 4 por 100 preferentes y 25.000 en acciones ordinarias. También tiene emitidas 10.000 libras en obligaciones amortizables al 3 1/2 por 100, emisión de 1900, que serán reembolsables en treinta años a la par.

Hasta el año 1914 no se pagó dividendo más que a las acciones preferentes, y desde 1914 a 1921 ha sido pagado el 1 por 100 a las ordinarias.

### **Gracechurch Building Company.**

Esta Sociedad es el antiguo «Commercial Bank Building Trust», fundado en 1920, y que en junio de 1920 cambió el nombre. El capital autorizado es de 250.000 libras completamente desembolsado. En el período 1920 a 1921 ha realizado beneficios de 4.035 libras.

### **London and County Land and Building Company Ltd.**

Fundada en 1860, con un capital de 300.000 libras en acciones de a 6, y de las cuales hay desembolsadas 161.064 libras. Tiene también una deuda amortizable por valor de 153.000 libras. El último dividendo pagado fué de 1 chelín por acción.

### **Rowton Houses Ltd.**

Establecida en 1894 con objeto de adquirir y construir casas baratas para las clases obreras. El capital autorizado, de 450.000

libras en obligaciones de a 10; la mitad de las acciones son ordinarias, y la otra mitad preferentes 4 por 100 no cumulativas. De las primeras hay desembolsadas 203.320 libras, y de las segundas 191.960.

Durante los cuatro años anteriores a 1910 fué pagado un dividendo del 4 por 100; de este año hasta 1915, el dividendo fué de 4 y  $1/2$ ; en 1916 y 1917 bajó otra vez al 4, y desde este año último hasta 1921 ha sido del 5 por 100, libre de impuestos. Los fondos de reserva ascienden a 17.500 libras; la reserva para depreciación y renovación, a 17.500 también.

### **Scottish National Housing Company Ltd.**

Esta Sociedad fué registrada en 1914 y entró en relaciones con la Oficina de Sanidad de Escocia para adquirir tierras en Rosyth en cantidad de 300 acres y al precio de 10 libras por acre, con objeto de levantar casas para empleados del Estado. La Oficina de Sanidad de Escocia se compromete a prestar las nueve décimas partes de los gastos de la Compañía—los cuales son estimados en 1 millón de libras—; los intereses de este préstamo son el 3 y  $1/2$  por 100 anual, y deberán ser pagados de un fondo de amortización en sesenta años.

El capital autorizado es de 250.000 libras en acciones de a 1, del cual hay desembolsadas 171.010 libras. Los dividendos repartidos desde 1916 a 1921-22 fueron del 5 por 100.

### **Cooperative Wholesale Society Ltd.**

Esta Sociedad fué registrada en 1863, y nuevamente en 1873, al establecerse en forma de ampliación a los negocios bancarios. El capital consiste en 5.372.255 libras en acciones de a 5, estando desembolsadas 5.024.300. Existen también 7.321.483 libras en bonos amortizables en cinco y diez años, emitidos en 1909 a la par; estos bonos son de 20, 100, 500 y 1.000 libras cada uno.

## ANEXO C

---

### FRANCIA

#### **Caisse Foncière de Crédit pour l'Amélioration du logement dans l'Industrie.**

Fundada por un grupo de Sindicatos patronales, se dedica a préstamos y operaciones de construcción, venta y alquiler de inmuebles. Su duración es de setenta y cinco años, a partir del de 1918, en que se organizó. Su capital, 20 millones de francos en acciones de 100; tiene 50.000 obligaciones de 500 francos al 5 1/2 por 100, emitidas en octubre de 1919, y otras 150.000, también de 500 francos, 6 por 100, emitidas en mayo de 1920.

#### **Compagnie Foncière de France.**

Fundada en 1881 en París, siendo uno de sus objetos la construcción de casas-viviendas o para industria, puesta en valor de terrenos, urbanización y embellecimiento de calles y barrios, etc. Duración, noventa y nueve años. Su capital originario fué de 100 millones de francos, reducido después a 50 por canje de acciones liberadas de 125 francos, contra otras liberadas de 250. Los beneficios se reparten de la siguiente forma:

- 1.º 5 por 100 para fondo de reserva legal, que dejará de ser obligatorio cuando este fondo llegue al 25 por 100 del capital;
- 2.º La suma necesaria para dar un 5 por 100 a las acciones; del resto, si le hay, se dará: 15 por 100 a los Administradores; 3 por 100 al Director; 2 por 100 para gratificaciones al personal, y el 80 por 100 para exceso de dividendo.

Del balance se entresacan las siguientes partidas.—Activo: Propiedades de la Compañía, 57,9 millones; préstamos hipotecarios, 18,4; alquileres e intereses adquiridos, 5,2; ganancias y pérdidas,

3,5; cartera, 1.—Pasivo: Empréstitos hipotecarios, 37,1 millones; cédulas, 13,9; «Crédit foncière de France», 5,6; reserva inmobiliaria, 3,1; acreedores varios, 2,1.

### **Compagnie Foncière et Immobilière de la ville d'Alger.**

Constituida en 1900, con objeto de dedicarse a la compra y venta de terrenos en Argelia. Tiene un capital de 2,5 millones de francos en 25.000 acciones de 100, y los beneficios se reparten de acuerdo con el siguiente plan:

- 1.º Un mínimo del 5 por 100 para fondo de reserva;
- 2.º Un 4 por 100 de capital como primer dividendo;
- 3.º Los fondos de reserva extraordinarios que el Consejo estime prudente detraer.

De lo que reste, el 5 por 100 se destinará al Consejo, y el excedente se repartirá por mitad entre las acciones y las partes de beneficio que gozan los fundadores.

### **La Fourmi Immobilière.**

Fundada en 1899, con objeto de adquirir casas hipotecadas o no, en Francia, y principalmente en París, derribándolas si preciso fuera y construyendo otras, dando a las casas la plusvalía del terreno. Está combinada con una Sociedad de ahorro, «La Fourmi». El capital primitivo fué de 500.000 francos, pero hoy llega a 8.200.000. Ha creado además 5.000 títulos llamados «Partes de fondos de previsión», emitidos al precio de 25 francos y suscriptos en su totalidad por los 5.000 primeros accionistas. El reparto de beneficios se ajusta a la siguiente escala de partición: 3 por 100 a fondo de previsión; 2 por 100 al Consejo; 1 por 100 a la Dirección, y 94 por 100 a las acciones, como dividendo.

### **Habitation Économiques de la Seine.**

Fundada en 1891 para dedicarse esencialmente a la construcción de habitaciones económicas para obreros y empleados y hacer toda clase de operaciones de índole análoga, conforme a la Ley de Casas baratas. Su capital, que comenzó siendo de 300.000 francos, llega hoy a 1.092.000. El Consejo se compone de 9 a 25 miembros, que ejercerán su función gratuitamente y deberán ser propietarios, al menos, de cuatro acciones. El reparto de benefi-

cios líquidos se hace como sigue: 5 por 100 a la reserva legal, hasta llegar a la quinta parte del capital; un dividendo máximo del 4 por 100 al capital; el excedente se dedicará a constituir un fondo de reserva especial para asegurar el funcionamiento regular de la Sociedad en caso de insuficiencia de productos algún año.

### **Société Immobilière Marseillaise.**

Fué constituida en 1878, y entre sus fines se cuentan los siguientes: 1.º La adquisición y arrendamiento de los terrenos, casas e inmuebles situados en los barrios de Marsella; 2.º La adquisición de terrenos o inmuebles necesarios para la apertura de nuevas calles u otros grandes trabajos y establecimientos de utilidad pública y su explotación, etc. Su capital, fijado en un principio en 10 millones de francos, se ha elevado, y alcanza hoy la cifra de 36.250.000 francos. De los beneficios líquidos se destina la cantidad suficiente a recompensar, con el 4 por 100, el capital realizado; si sobra algo, se dedica una vigésima parte de este resto a fondo de reserva, para sufragar insuficiencias de dividendo. El excedente, si es que queda, se repartirá, finalmente, en proporción del 85 por 100 a los accionistas y el 15 por 100 a los administradores. Además, se ha creado un fondo de amortización de acciones.

Tiene también el siguiente volumen de obligaciones: 30.000 de 500 francos, al 3 por 100, emitidas en tres lotes de 18.000, 6.000 y 6.000, en diferentes épocas. El plazo de amortización es de 1891 a 1965, o sea setenta y cuatro años.

### **L'Immobilière Parisienne et Départementale.**

Formada en 1910, con objeto de poner en valor y explotación los inmuebles adquiridos por la Sociedad—la casi totalidad de los que poseía en París y en provincias la Sociedad General y algunos otros que pertenecieron a la «Société Générale Electrique et Industrielle»—, por la suma de 30.987.000 francos. El capital es de 33 millones de francos, y la duración de la Sociedad será de noventa y nueve años. Los beneficios se repartirán de acuerdo con el siguiente criterio: 5 por 100 a fondo de reserva, hasta llegar a la décima parte del capital; el excedente de 10 por 100 del capital, a crear un fondo especial de reserva para trabajos, y la suma

necesaria para pagar a las acciones un interés del 5 por 100. Del excedente se dedicarán: el 5 por 100 al Consejo de Administración, y el resto entre las acciones, salvo las cantidades que el Consejo estime oportuno dedicar a fondos de reserva especiales. Tiene además 50.000 obligaciones 4 1/2 por 100, de 500 francos, amortizables en cuarenta y cinco años, y 60.000 obligaciones 6 por 100, amortizables en cuarenta años.

### **L'Industrielle Foncière.**

Fundada en 1902 para emprender por cuenta de tercero todos los trabajos de construcción y transformación de inmuebles de todas clases, así como la fabricación de mobiliario. Realiza también operaciones de crédito, con o sin garantía hipotecaria, y su duración, fijada en principio en treinta años, se prorrogó a noventa y nueve, a partir de 1911. Comenzó con un capital de 400.000 francos, pero hoy llega a 20 millones, por sucesivas emisiones. Tiene también 12.594 obligaciones de 500 francos, 4 1/2 por 100—parte de una emisión autorizada de 30.000—, amortizables en treinta y cinco años, desde 1909 a 1943; 78.750 obligaciones de 500 francos, al 4 por 100—parte de una emisión autorizada de 100.000—, amortizables en sesenta años.

Los beneficios líquidos se reparten conforme al siguiente plan:

- 1.º 5 por 100 al fondo de reserva legal;
- 2.º La cantidad que estime necesaria para acrecentar el fondo especial de previsión;
- 3.º La cantidad que debe tomarse para dar a las acciones un 5 por 100, y
- 4.º El 10 por 100 al Consejo de Administración. El sobrante se repartirá entre las acciones.

### **Société Foncière Marocaine.**

Fué fundada en 1911, con objeto de adquirir y explotar propiedades y concesiones, principalmente de terrenos e inmuebles urbanos, agrícolas, mineros, etc. Su duración es de noventa y nueve años. Comenzó con un capital de 750.000 francos, pero hoy llega a 10 millones, y tiene además en circulación 8.000 obligaciones de 500 francos, 5 por 100, amortizables en diez años, a partir de 1945.

Los beneficios se reparten como sigue: 5 por 100, al fondo de reserva legal; la suma necesaria para pagar un 5 por 100 a las acciones; el resto se reparte así: el 15 por 100 al Consejo de Administración, y el 85 por 100 restante a las acciones.

### **Compagnie Immobilière et de Régie de Terrains à Salonique.**

Constituida en 1905, con objeto de adquirir y explotar los terrenos pertenecientes a la Sociedad Otomana, en el puerto de Salónica, y a la construcción de inmuebles sobre los mismos, tendrá una duración de cuarenta años. El capital fué fijado en 2.500.000 francos en 25.000 acciones de 100; además tiene 50.000 partes de beneficio atribuidas, independientemente de una suma de 250.000 francos, a M. Paul Félix, uno de los fundadores. Los beneficios se distribuyen así: 5 por 100 al fondo de reserva legal; la suma necesaria para servir el 4 por 100 a las acciones; 5 por 100 del exceso para el Consejo; las sumas que se consideren convenientes por el Consejo para constituir fondos especiales de reserva. El resto se distribuye así: el 50 por 100 a las acciones, y el 50 por 100 a las partes de beneficio.

### **La Séquanaise Foncière et Immobilière.**

Constituida en 1913, siendo su finalidad facilitar en Francia y en el Extranjero todas las operaciones inmobiliarias y la ejecución de todos los trabajos públicos y privados, etc. Su duración será de noventa y nueve años. El capital, de 10 millones en principio, ha sido ampliado a 20 millones en 40.000 acciones de 500 francos. Existen además 2.000 partes beneficiarias atribuidas al fundador, que dan derecho a un 10 por 100 de los beneficios netos. Estos se distribuyen así: 5 por 100 al fondo legal de reserva, hasta llegar a la décima parte del capital; la suma necesaria para proporcionar a las acciones un primer dividendo del 5 por 100; el 10 por 100 al Consejo. La suma que el Consejo estime debe llevarse a la constitución o acrecentamiento de fondos especiales de reserva, de previsión, etc. El exceso se repartirá así: 90 por 100 a las acciones y 10 por 100 a las partes de beneficio.

### **Union Provinciale Immobilière.**

Fundada en 1912 por la «Société Centrale de Banques de province», tiene por objeto la adquisición de un terreno en París para la construcción de un inmueble destinado a la Sociedad Central de Bancos de provincia, que lo toma en alquiler. El capital está fijado en 5 millones de francos, en 10.000 acciones de 500. Tiene además en circulación 10.000 obligaciones de 500 francos, 6 por 100, amortizables en cuarenta años. Los beneficios se invertirán así: 5 por 100 para fondo legal de reserva, hasta llegar a la décima parte del capital social. Todas las sumas que el Consejo estime debe dedicar a la creación de fondos de previsión, etc. El exceso se dedicará, bien al pago de un dividendo a las acciones, bien a la amortización de las mismas.

---

Existen además otras Sociedades dedicadas exclusivamente a la compra y venta de inmuebles. Tales son:

«Société Foncière Lyonnaise.»

«Société des Immeubles de France.»

«Société des Nouveaux Quartiers de Paris.»

## ANEXO D

### ITALIA

#### **Società pel Risamento di Napoli.**

Fundada en 1888 para demoler, reedificar y construir inmuebles en Nápoles.

El capital es de 30 millones de liras, aunque por circunstancias especiales fué reducido en 1900 y hasta 1918 a 3.840.000.

Reparto de beneficios:

- a) 5 por 100 al fondo de reserva, hasta que llegue a ser la quinta parte del capital;
- b) La cantidad necesaria para repartir un 5 por 100 a las acciones. Del resto se dará;
- c) 5 por 100 al Consejo de Administración y 95 por 100 a los accionistas.

En el ejercicio de 1920, las reservas llegaban a 11.297.423 liras, y el valor de los inmuebles a 45.236.698.

#### **Cassa di Sovvenzione per Imprese.**

Constituida en 1881, con un capital de 5 millones de liras, que hoy llega a 12 millones.

El reparto de utilidades se hace del modo siguiente:

- a) El 5 por 100 a reserva legal, hasta llegar a un quinto del capital social.

Del resto se dará un 5 por 100 al Consejo de Administración; un 2 por 100 a disposición del mismo Consejo para los fines que crea oportunos, y el resto a las acciones.

En el ejercicio de 1919 tenía una reserva de 557.082 liras, una propiedad mobiliaria valorada en 9.126.817, habiéndose repartido un dividendo de 5 por 100 a las acciones.

### **Società Edilizia per il Centro di Milano.**

Constituída en 1901 con objeto de comprar, vender terrenos y casas y construir nuevos inmuebles, principalmente en el centro de Milán.

Su capital primitivo fué de 2 millones de liras, habiendo llegado hoy a 5 millones.

Los beneficios se reparten dando un 5 por 100 a la reserva legal y el resto a las acciones.

Según el ejercicio de 1920, había una reserva de 178.650, habiéndose repartido un dividendo de 30 liras por acción y poseyendo valores inmuebles por valor de 5.497.704.

### **Istituto Ligure di Costruzioni.**

Sociedad establecida en 1908 con objeto de comprar terrenos y edificar en ellos, bien sea por cuenta de la Sociedad o por administración. Fundada con un capital de 3 millones de liras, se redujo a 2.900.000 en 1914.

Los beneficios se reparten así:

- a) El 5 por 100 a la reserva;
- b) El 5 por 100 al Consejo de Administración, y
- c) El 90 por 100 a las acciones.

Según la Memoria de 1919, la reserva asciende a 54.387 liras, y los valores muebles e inmuebles a 2.829.242. El dividendo repartido fué de 8 liras por acción.

### **Società di Costruzione e di Imprese Fondiarie.**

Constituída en 1907, con un capital de 2 millones de liras, en acciones de a 1.000.

Los beneficios se reparten de la siguiente manera:

- a) El 5 por 100 al fondo de reserva. Del resto:
- b) El 10 por 100 al Consejo de Administración;
- c) El 90 por 100 a las acciones.

Según el balance de 1920, las reservas ascienden a 59.601 liras, habiéndose repartido un dividendo de 46 por acción.

### **La Nord Milano del Commerce Terreni e Fabbricati.**

Fundada en 1907 con el fin de adquirir y vender terrenos y casas, dedicándose también a la construcción de nuevos edificios.

El capital inicial fué de 1.300.000 liras; mas por sucesivas reducciones ha llegado a ser en la actualidad de 910.000, en acciones de 70.

El reparto de beneficios se hace ajustándose al siguiente plan:

- a) El 5 por 100 a la reserva;
- b) El 5 por 100 al Presidente;
- c) El 5 por 100 al Consejero-Delegado;
- d) El 5 por 100 al Consejo de Administración;
- e) El 10 por 100 a los fundadores, y
- f) El resto a los accionistas.

La reserva en 1920 era de 18.256 liras, y el valor de los inmuebles de 847.166, habiéndose repartido un dividendo de 2,85 liras por acción.

### **Società Abitazioni Popolari al Centro.**

Organizada en 1918 para comprar, vender y dirigir y construir inmuebles.

El capital inicial fué de 50.000 liras, aumentado en 1919 a 1.200.000, del cual está desembolsado 847.400.

Se reparten los beneficios así:

- a) El 5 por 100 a la reserva;
- b) El 10 por 100 al Consejo de Administración;
- c) El 85 por 100 a las acciones.

El valor de los inmuebles en 1920 era de 797.400 liras.

### **Società Abitazioni Economiche.**

Constituida en 1908 para comerciar y construir inmuebles dedicados a casas baratas.

El capital suscrito es de 600.000 liras, del cual hay desembolsado 240.000.

El reparto de los beneficios se hace así:

- a) El 5 por 100 a la reserva;
- b) El 5 por 100 al Consejo de Administración;
- c) El 9 por 100 a las acciones.

Según el balance de 1919, el valor de los inmuebles era de 954.059 liras, siendo la pérdida líquida de 1.250.

### **Società Anonima «Iuventus».**

Constituida en marzo de 1919 para dedicarse al comercio y construcción de bienes e inmuebles, posee un capital de 680.000 liras en acciones de a 500.

El reparto de beneficios se hace así:

- a) El 25 por 100 a la reserva;
- b) El 5 por 100 al Administrador;
- c) El 70 por 100 a los accionistas.

Los beneficios líquidos realizados en 1920 ascienden a 2.087 liras.

### **Società di Costruzioni moderne.**

Fundada en 1910, con objeto de fomentar la construcción de edificios.

El capital es de 500.000 liras, repartándose las utilidades de la siguiente forma:

- a) El 5 por 100 a la reserva;
- b) El 95 por 100 a las acciones.

Según el balance de 1920, los inmuebles poseídos por la Sociedad valen 968.172 liras, habiendo tenido un beneficio de 1.718.

### **Società per la Riedificazione della Fiera.**

Constituida en 1918 para adquirir terrenos y construir fábricas.

Posee un capital de 1.500.000 liras, del cual hay desembolsadas las tres décimas partes, o sea 450.000.

Las utilidades se reparten de la siguiente forma:

- a) El 5 por 100 a la reserva;
- b) El 7 por 100 al Consejo de Administración;
- c) El resto a las acciones.

Las utilidades obtenidas en el ejercicio de 1920 ascienden a 13.554 liras.

### **Fondíaria Lombarda.**

Fué constituida en 1919, y se dedica a la compraventa y construcción de inmuebles.

El capital inicial fué de 10.000 liras, aumentado a 1 millón;

pero no hay desembolsadas más que la cifra primeramente indicada.

El reparto de beneficios se hace así:

- a) El 5 por 100 a la reserva;
- b) El 10 por 100 al Consejo de Administración;
- c) El 85 por 100 a las acciones.

El valor de los inmuebles y muebles en 1920 era de 419.500 liras, y las utilidades 16.714, lo que ha permitido dar un dividendo de 13 liras por acción.

## ANEXO E

---

### BÉLGICA

#### **Concession Belge de Tintsin.**

Constituida en 1912 con objeto de ejecutar todos los trabajos públicos y privados y explotar todas las empresas que resulten de la puesta en valor de los terrenos concedidos al Gobierno belga por el Gobierno chino. Su capital es de 1.325.000 francos.

Los beneficios líquidos se reparten así: 5 por 100 a la reserva legal; un primer dividendo de 4 por 100; un 1 por 100 a cada administrador; 1/3 por 100 a cada comisario, y el resto, a las acciones.

#### **La Comilière.**

Fundada en 1918 con objeto de adquirir o construir inmuebles susceptibles de ser explotados directamente o ser arrendados. Su capital es de 5 millones de francos en 10.000 acciones, existiendo, además, 3.500 partes de fundador sin valor nominal. Los beneficios líquidos se distribuyen así: 5 por 100 a la reserva legal; primer dividendo del 5 por 100; todas las sumas que se crea conveniente llevar a los fondos de reserva, previsión, etc. Del resto: 1,5 por 100 a cada administrador, dándose a cada comisario los emolumentos acordados en Junta general. Del sobrante se darán 2/3 a las acciones y 1/3 a las partes de fundador.

La liquidación del año 1920 ofrece: 1.668.364 francos de beneficios brutos; 191.750 de gastos generales; 505.753 de amortizaciones; 48.543 de reserva; 54.424 a porcentajes repartidos; 670.000 a dividendos, y 202.183 al nuevo ejercicio.

### **Société Belge-Egyptienne de l'Ezbekieh.**

Formada en 1899 con objeto de fomentar la construcción de casas y urbanización de calles en Egipto. Su capital es de 7 millones de francos en 4.000 acciones privilegiadas y 14.000 ordinarias, repartiéndose los beneficios de la siguiente forma: 5 por 100 al fondo de reserva; primer dividendo de 5 por 100 a las acciones; 10 por 100 a la administración. El resto se reparte entre las acciones.

Esta Sociedad se halla paralizada desde 1916 por haber sido secuestrada por orden inglesa, sin que haya sido posible todavía levantar el secuestro.

### **Ghezireh Estates.**

Fundada en 1910 con la finalidad de realizar toda clase de operaciones financieras, agrícolas, industriales y comerciales relativas a la construcción de casas en Egipto o al cultivo de tierras, principalmente en Ghezireh, cerca del Cairo. Su capital primitivo fué de 1.350.000 francos en 13.500 acciones, existiendo además 2.000 partes de fundador: pero el Consejo está autorizado para elevar el capital a 5 millones, así como para emitir 5 millones en obligaciones.

El reparto de beneficios se hace así: 5 por 100 a la reserva; primer dividendo del 6 por 100 a las acciones (privilegiadas y ordinarias); del resto: 10 por 100 al Consejo, y de lo que quede el 70 por 100 a las acciones privilegiadas, 15 por 100 a las ordinarias y 15 por 100 a las partes del fundador. Después de haber abonado el dividendo a las acciones privilegiadas, el Consejo podrá reembolsar a la par éstas, en cuyo caso se descontará el dividendo.

Las propiedades en 1921 ascendían a 1.228.935 francos.

### **Immobilier d'Anvers. (En liquidación.)**

Esta Sociedad, fundada en 1865 para explotar los terrenos que dejaba como utilizables la demolición de las murallas de Amberes, tenía un capital representado por 8.000 acciones de capital de 500 francos y 16.000 de beneficio, que no debían ser emitidas sino después de amortizar los 8.000 títulos anteriores. Este re-

embolso se hizo en 1875. En 1895, la Sociedad fué transformada en anónima y prorrogada por diez años. En 1905 fué prorrogada nuevamente por otros diez años; pero en 1914, la guerra vino a trastornar la marcha de la Sociedad, que fué secuestrada por los alemanes, por ser francesa. En 1919, la Junta general, reunida en París, acordó la disolución definitiva de la Sociedad. En 30 de mayo de 1920 repartió a las 16.000 acciones de beneficio 10 francos por título, y en 1921, 20 francos.

**Société anonyme des Actions de Jouissance réunies de l'immobilière d'Anvers.** (En liquidación.)

En 1875, el Banco de Trabajos públicos de Bruselas, poseyendo 8.000 acciones de beneficio de la «Immobilierie d'Anvers» (Sociedad francesa), hizo aportación a la Sociedad Anónima (belga) de las acciones de beneficio reunidas de la «Immobilierie d'Anvers», constituida el 9 de octubre de 1875 con un capital de 6 millones de francos, divididos en 12.000 partes sociales de a 500 francos, de las cuales 8.000 están representadas por dos títulos, una acción privilegiada y otra de dividendo, y 4.000 por un solo título de acción ordinaria.

Poco tiempo después, el Banco de Trabajos públicos declaró a la Sociedad belga en liquidación, garantizando a los portadores una renta mínima de 25 francos por acción privilegiada y de 27,50 por acción ordinaria.

Hasta 1885 fueron pagados los cupones y amortizadas 3.920 acciones privilegiadas. Los repartos, aunque aparecen como dividendos, son distribuciones de capital.

**L'Immobilierie Bruxelloise.**

Constituida en 1868 para continuar los negocios de la Sociedad civil del mismo nombre, fundada en 1865. El capital es de 932.500 francos, en 1.865 acciones de a 500. Esta Sociedad, creada para construir casas para obreros a título filantrópico y sin fin interesado, parece haber detenido sus operaciones.

**Compagnie Immobilière de Belgique.**

Fundada en 1863, con un capital autorizado de 41.250.000 francos, en 330 000 acciones de 125, de las que hay emitidas

50.000, o sean 6.250.000 francos. Esta Compañía ha creado o se ha interesado en las siguientes Sociedades: «Société du Quartier Notre-Dame-aux-Neiges», «Société du Sud d'Anvers», «Société des Habitations Ouvrières», «Société du Parc de St.-Gilles», «Compagnie Générale des Marchés», «Société des Entrepôts Livres et Magasins généraux d'Anvers», «Société des Villas de Forêts», «Société des Faubourgs de Bruxelles».

La cuenta de pérdidas y ganancias en 1920 asciende a 137.203 francos, habiéndose repartido un dividendo de 11 francos por acción.

#### **Société du Quartier Léopold II. (En liquidación.)**

Esta Sociedad fué fundada en 1879 con objeto de adquirir terrenos en el barrio mencionado y construir en ellos viviendas, abriendo calles y urbanizándolas. Fué puesta en liquidación en 1892.

#### **Société des Villas de Forêts.**

Constituída en 1887, con un capital de 8.000 francos, fué elevado en 1889 a 1 millón. El reparto de beneficios se hace así: 5 por 100 a reserva; un primer dividendo del 5 por 100; un 13 por 100 a la administración, y el resto, a las acciones.

En 1920, el activo ascendía a 578.205 francos, de los cuales había 421.795 en inmuebles. Los beneficios ascendían a 86.687 francos, y los gastos a 19.136, repartiéndose un dividendo de 28 francos por acción.

## ANEXO F

**Relación de las Cajas de Ahorro existentes en España, con expresión de sus saldos de imponentes y de imposiciones en 31 de diciembre del año 1921.**

(Por excepción, algunos datos corresponden al 31 de diciembre de 1920.)

| Cajas de Ahorro.           | Número<br>de<br>imponentes. | Pesetas.       |
|----------------------------|-----------------------------|----------------|
| Alberique.....             | 996                         | 288.417,47     |
| Alcalá de Henares.....     | 468                         | 113.975        |
| Alicoy.....                | 9.778                       | 7.825.894,19   |
| Alicante.....              | 5.139                       | 5.223.665,71   |
| Almería.....               | 1.128                       | 1.490.105,20   |
| Antequera.....             | 2.081                       | 758.016,66     |
| Ávila.....                 | 4.385                       | 1.498.057      |
| Badajoz.....               | 5.080                       | 1.497.992      |
| Barcelona.....             | 178.450                     | 101.021.973,15 |
| Cáceres.....               | 3.218                       | 2.197.963,73   |
| Cádiz.....                 | 1.989                       | 1.019.572,31   |
| Calonge.....               | 438                         | 170.616,39     |
| Cassá de la Selva.....     | 560                         | 158.983,12     |
| Castellón de la Plana..... | 9.693                       | 18.820.158     |
| Córdoba.....               | 7.697                       | 6.327.774,92   |
| Coruña.....                | 10.418                      | 10.290.853,30  |
| Crevillente.....           | 960                         | 638.930,46     |
| Darnius.....               | 253                         | 46.974,99      |
| Elche.....                 | 2.457                       | 1.557.342,97   |
| Gandia.....                | 1.993                       | 1.554.733,31   |
| Gijón.....                 | 347                         | 125.647,50     |
| Granada.....               | 806                         | 602.426        |
| Játiba.....                | 483                         | 307.869,08     |
| Jerez de la Frontera.....  | 1.528                       | 1.298.582,53   |
| La Puebla.....             | 1.009                       | 101.397,21     |
| Las Palmas.....            | 3.266                       | 2.881.705,71   |
| León.....                  | 11.150                      | 28.526.789,62  |
| Lérida.....                | 3.649                       | 3.192.603,13   |
| Lugo.....                  | 9.798                       | 18.820.158,55  |
| Madrid.....                | 69.737                      | 69.511.458,10  |
| Mahón.....                 | 1.862                       | 860.059,97     |
| Manacor.....               | 984                         | 951.879,78     |
| Manlleu.....               | 997                         | 502.178,85     |
| Manresa.....               | 6.567                       | 2.848.213,17   |
| Mataró.....                | 5.762                       | 4.712.033,94   |

|                             | Número<br>de<br>imponentes. | Pesetas.              |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Onteniente.....             | 607                         | 258,704               |
| Orihuela.....               | 3.431                       | 3 780,308             |
| Oviedo.....                 | 9.651                       | 7 938 773             |
| Palafrugell.....            | »                           | 408.817,48            |
| Palamós.....                | »                           | 230.426,68            |
| Palencia.....               | 603                         | 419.696,48            |
| Palma de Mallorca.....      | 25.012                      | 19 079.419            |
| Pego.....                   | 891                         | 541.165,65            |
| Plasencia.....              | 1.938                       | 2 321 892,54          |
| Ronda.....                  | 710                         | 572 550 52            |
| Sabadell.....               | 9.955                       | 5 181.224,19          |
| Sagunto.....                | 3.149                       | 1.182.913             |
| Salamanca.....              | 5.098                       | 3.608 452,93          |
| Santa Cruz de Tenerife..... | »                           | »                     |
| Santiago.....               | 4.434                       | 4.848 261,90          |
| Segorbe.....                | 1 837                       | 1.454.361,95          |
| Segovia.....                | 972                         | 627.595               |
| Sevilla.....                | 30 499                      | 8.130.752             |
| Soria.....                  | 2.994                       | 3 944.093,75          |
| Talavera de la Reina.....   | 456                         | 219 118               |
| Tarrasa.....                | 10.421                      | 4.755 947,59          |
| Teruel.....                 | »                           | »                     |
| Valencia.....               | 60 323                      | 71.005.349,91         |
| Valladolid.....             | 2.699                       | 2 002.373,31          |
| Vigo.....                   | 1.766                       | 874.920               |
| Villanueva y Geltrú.....    | 2 783                       | 1 159.506             |
| Villarreal.....             | 1.150                       | 2.218.038,66          |
| Yecia.....                  | 3 832                       | 1 637.200,32          |
| Zamora.....                 | »                           | »                     |
| Zaragoza.....               | 31.325                      | 27.449.731,90         |
| <b>TOTALES.....</b>         | <b>598.572</b>              | <b>491.451.884,34</b> |

**Cajas de Ahorro rurales y de los  
Sindicatos agrícolas.**

|                                         |     |              |
|-----------------------------------------|-----|--------------|
| Almendralejo (Caja Rural).....          | »   | 4.121 408,78 |
| Almendralejo (Sindicato Agrario).....   | 322 | 339.999,77   |
| Artá (Caja Rural).....                  | 660 | 59 482,72    |
| Almazora (Caja Rural).....              | 101 | 195.416,71   |
| Almagro (Sindicato Católico).....       | 157 | 24.089,89    |
| Alora (Sindicato Agrícola Católico).... | 109 | 20.170,09    |
| Abarán (Cámara Agrícola).....           | 771 | 84.448,52    |
| Alhama de Murcia (Caja Rural).....      | 563 | 854 931      |
| Alicia (Sindicato Católico).....        | »   | »            |
| Alginet (Sindicato Agrícola).....       | 25  | 13.946       |
| Belorado (Sindicato Católico).....      | 22  | 36.162       |
| Blanes (Caja Rural).....                | 55  | 4.036,55     |
| Balaguer (Caja Rural Católica).....     | »   | »            |

|                                                                             | Número<br>de<br>imponentes. | Pesetas.     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Cabeza del Buey (Caja Rural) .....                                          | 77                          | 119.083,51   |
| Ciudad Real (Sindicato Católico) .....                                      | »                           | »            |
| Castro del Río (Sindicato Agrícola) ....                                    | 185                         | 61.218,66    |
| Calahorra (Caja Católica) .....                                             | 64                          | 5.000        |
| Cehegín (Caja Rural) .....                                                  | 493                         | 134.693      |
| Cieza (Sindicato Agrícola) .....                                            | 26                          | 18.621,02    |
| Cangas de Onís (Sindicato Agrícola) ...                                     | »                           | »            |
| Carlet (Sindicato Agrícola) .....                                           | 114                         | 101.639,30   |
| Chelva (Caja Rural) .....                                                   | »                           | »            |
| Don Benito (Sindicato Agrícola) .....                                       | »                           | »            |
| Fuente de Cantos (Caja Rural) .....                                         | 36                          | 439.324,85   |
| Felanitx (Caja Rural) .....                                                 | 1.000                       | 148.371,91   |
| Gallur (Sindicato Católico) .....                                           | »                           | »            |
| Jumilla (Cámara Agrícola) .....                                             | 6.635                       | 983.248,54   |
| Los Santos (Caja Rural) .....                                               | »                           | »            |
| La Bisbal (Caja Rural) .....                                                | »                           | »            |
| Logroño (Caja de la Federación de Sin-<br>dicatos) .....                    | 485                         | 1.617.897,10 |
| Lorca (Caja Rural) .....                                                    | 2.101                       | 243.327,82   |
| Lora del Río (Sindicato Agrícola Cató-<br>lico) .....                       | 237                         | 19.895,83    |
| Morata de Tajuna (Caja Rural) .....                                         | »                           | »            |
| Miguelturna (Caja Rural) .....                                              | 172                         | 259.890,96   |
| Moral de Calatrava (Sindicato Agrí-<br>cola) .....                          | 4                           | 266,18       |
| Montilla (Sindicato Agrario Católico) ...                                   | 661                         | 294.217,57   |
| Moguer (Caja Rural) .....                                                   | »                           | »            |
| Mondoñedo (Federación de Sindicatos<br>Agrícolas) .....                     | 423                         | 198.741,62   |
| Marbella (Sindicato Agrícola Católico) ..                                   | 63                          | 9.709,40     |
| Nájera (Sindicato Agrícola) .....                                           | 267                         | 467.243,45   |
| Navahermosa (Sindicato Católico) .....                                      | 153                         | 209.000      |
| Orihuela (Caja Agrícola) .....                                              | 3.431                       | 3.780.308,44 |
| Olienza (Caja Rural) .....                                                  | 576                         | 2.306.906,37 |
| Petrel (Caja Rural) .....                                                   | »                           | »            |
| Pollensa (Caja Rural) .....                                                 | 421                         | 159.151,05   |
| Puentedeume (Caja Rural) .....                                              | »                           | »            |
| Santa Marta (Sindicato Católico Obrero) ..                                  | 242                         | 19.203,95    |
| Santañy (Caja Rural) .....                                                  | 238                         | 27.734       |
| Sinén (Caja Rural) .....                                                    | »                           | »            |
| San Vicente de la Barquera (Sindicato<br>Agrícola) .....                    | 74                          | 88.444       |
| Totana (Sindicato Católico) .....                                           | »                           | »            |
| Tafalla (Sindicato de Labradores) .....                                     | »                           | »            |
| Tortosa (Federación Agrícola del Ebro) ..                                   | 40                          | 328.820,15   |
| Torrente (Caja Rural) .....                                                 | 1.587                       | 24.851,30    |
| Villafranca de Navarra (Caja Rural Ca-<br>tólica) .....                     | »                           | »            |
| Zaragoza (Sindicato Central de Asocia-<br>ciones Agrícolas Católicas) ..... | 409                         | 550.661,72   |
| Zaragoza (Asociación de Labradores) ..                                      | 719                         | 1.133.386,55 |

|                                                   | Número<br>de<br>imponentes. | Pesetas              |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Zaragoza (Caja de la Inmaculada Concepción) ..... | 1.160                       | 902 111              |
| Ronda (Sindicato Agrícola Católico)....           | 236                         | 111.249,44           |
| <b>TOTALES.....</b>                               | <b>25.115</b>               | <b>20.099.100,77</b> |
| <br><b>Cajas de Ahorros de los Bancos.</b>        |                             |                      |
| Banco de Albacete.....                            | »                           | 19.470.390,66        |
| Idem Comercial Español de Alcira.....             | »                           | »                    |
| Idem de Préstamos y Descuentos de Barcelona.....  | 977                         | 583.047,30           |
| Idem de Burgos.....                               | »                           | »                    |
| Idem Agrícola Comercial, de Bilbao ...            | »                           | 4.120 019,84         |
| Idem de Bilbao .....                              | 27.939                      | 50.429 401,50        |
| Idem del Comercio, de Bilbao .....                | 12.376                      | 23.819.713,14        |
| Crédito de la Unión Minera, de Bilbao..           | »                           | »                    |
| Banco Urquijo Vascongado, de Bilbao ..            | 1 289                       | 2 025 487,76         |
| Idem Vasco, de Bilbao .....                       | 1.765                       | 3 490.480,17         |
| Idem de Vizcaya, de Bilbao. ....                  | »                           | 49.460.586,34        |
| Idem Comercial, de Ciudadela.....                 | »                           | »                    |
| Crédito Manchego, de Ciudad Real.....             | 248                         | 31 748               |
| Banco de La Coruña .....                          | 3.836                       | 3.209.263,48         |
| Idem de Cuenca.....                               | 32                          | 47.330,08            |
| Moreno y Compañía, de Calaborra.....              | 320                         | 43.000               |
| Banco de Felanitx.....                            | 960                         | 185.824,54           |
| Idem de Figueras.....                             | 87                          | 104.334              |
| Idem de Gijón .....                               | 1.275                       | 1 557.255,40         |
| Idem Minero, de Gijón.....                        | 587                         | 600.528,47           |
| Idem Riojano, de Logroño.....                     | 913                         | 1.385.411,40         |
| Herrero, Riva y Compañía, de Logroño.             | »                           | »                    |
| Hijos de S. Ularquí, de Logroño.....              | »                           | »                    |
| Banco de Crédito Agrícola, de Lluçmayor .....     | »                           | »                    |
| Idem de Menorca, de Mahón.....                    | 22                          | 18.586,01            |
| Crédito Mercantil de Menorca, de Mahón.           | »                           | »                    |
| Banco Español del Río de la Plata, de Madrid..... | 12.400                      | 14.174.380,83        |
| Idem de Cartagena, de Madrid .....                | 8.447                       | 8.531.865,38         |
| Idem Español de Crédito, de Madrid ...            | »                           | »                    |
| Idem Central, de Madrid.....                      | »                           | »                    |
| Idem Asturiano, de Oviedo.....                    | 13.691                      | 13.892 747,61        |
| Idem Herrero, de Oviedo .....                     | 12.550                      | 32.193.893,89        |
| Crédito Balear, de Palma de Mallorca..            | 2.590                       | 4.607 662,36         |
| Banco Agrícola, de Pollensa .....                 | 528                         | 156.003,51           |
| Idem de Sóller.....                               | 834                         | 935.748,49           |
| Idem Mercantil, de Santander.....                 | »                           | 60.545.914,10        |
| Idem de Santader .....                            | 11.942                      | 22 979 255,19        |

|                                                                         | Número<br>de<br>imponentes. | Pesetas.              |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Banco de Tortosa .....                                                  | »                           | »                     |
| Idem de Vitoria.....                                                    | 9.197                       | 15.021.791,05         |
| Idem de Vigo.....                                                       | »                           | »                     |
| Idem Castellano, de Valladolid.....                                     | 12.534                      | 26.377.812,85         |
| Idem de Aragón, Zaragoza.....                                           | 16.880                      | 24.244.024,67         |
| Idem Aragonés, Zaragoza.....                                            | 5.649                       | 3.265.975,18          |
| <b>TOTALES.....</b>                                                     | <b>159.856</b>              | <b>387.509.513,19</b> |
| <br><b>Cajas de Ahorros diversas.</b>                                   |                             |                       |
| Caja Popular Matritense, de Madrid....                                  | 414                         | 790.965               |
| Idem de Ahorros de Telégrafos, de Ma-<br>drid .....                     | 214                         | 652.187,15            |
| Idem Popular, de El Escorial.....                                       | 1.017                       | 235.655,42            |
| Idem de Ahorros Municipal, de Vitoria.                                  | 14.383                      | 17.367.978,42         |
| Idem de Ahorros Provincial, de Vito-<br>ria.....                        | 2.000                       | »                     |
| Idem id. de Miralles Gómez Salinas, de<br>Callosa de Segura.....        | 352                         | 500.000               |
| Nuestra Señora de Montserrat, de Ori-<br>huela .....                    | 2.635                       | 1.496.173,33          |
| Caja de Ahorros Católica, de Avila ....                                 | »                           | »                     |
| Nuestra Señora de la Esperanza, de Bar-<br>celona .....                 | »                           | »                     |
| Caja de Pensiones para la Vejez, de<br>Barcelona.....                   | 150.324                     | 113.813.422           |
| Círculo Católico, de Burgos. ....                                       | »                           | »                     |
| Nuestra Señora del Castillo, de Mon-<br>tánchez.....                    | 85                          | 2.104,53              |
| Círculo Católico, de El Ferrol.....                                     | 307                         | 140.588,28            |
| Caja del Ave-María, de Granada.....                                     | 215                         | 58.624                |
| Idem de Ahorros Municipal, de San Se-<br>bastián .....                  | 52.306                      | 27.068.062,17         |
| Idem id. Provincial, de San Sebastián..                                 | 166.287                     | 54.952.595,55         |
| Idem id. El Seminarista, de Solsona....                                 | 67                          | 6.688,24              |
| Idem Dotal Catequista, de Solsona .....                                 | 254                         | 6.000                 |
| Círculo Católico, de Haro.....                                          | 643                         | 1.492.154,76          |
| Caja de Ahorros Arcángel San Gabriel,<br>de San Pedro del Pinatar ..... | 34                          | 188,45                |
| Caja de Ahorros La Pinaterense, de San<br>Pedro del Pinatar.....        | 39                          | 355,15                |
| Idem id. Municipal, de Pamplona .....                                   | 4.567                       | 3.764.008,38          |
| Idem Escolar de Obreros, de Pamplona.                                   | 1.526                       | 259.259,19            |
| Centro Católico Escolar, de Sangüesa ..                                 | 134                         | 15.933,19             |
| Sociedad Económica de Amigos del País,<br>de Tudela .....               | 831                         | 151.633               |
| Círculo Católico, de Orense.....                                        | 59                          | 6.387                 |

|                                                   | Número<br>de<br>imponentes. | Pesetas.       |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Caja de Ahorros La Unión Cristiana, de Sueca..... | 1.625                       | 908.933,06     |
| Idem id. Atenco Sueco, de Sueca .....             | 1.106                       | »              |
| Idem id. Municipal, de Bilbao .....               | 59 831                      | 83 019.624,79  |
| Idem id. Vizcaina, de Bilbao .....                | 13.397                      | 9 139.902,99   |
| TOTALES.....                                      | 474 652                     | 315 849.404,05 |

### RESUMEN

|                                                        | Número<br>de imponentes. | Pesetas.         |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| Cajas de Aborro de los Montes de Piedad.               | 598.572                  | 491.451.884,34   |
| Idem de id. rurales y de los Sindicatos agrícolas..... | 25.115                   | 20.099.100,77    |
| Idem de id. de los Bancos.....                         | 159.856                  | 387.509 513,19   |
| Idem de id. diversas.....                              | 474.652                  | 315.839.408,05   |
| Idem Postal de Ahorros.....                            | 422.715                  | 105.227.983,74   |
| TOTALES GENERALES.....                                 | 1.680.910                | 1.320.137.886,09 |

## ANEXO G

### BANCO HIPOTECARIO

Publicamos a continuación varios datos del Banco Hipotecario de España, en los que se figuran los préstamos realizados desde su constitución hasta fin de 1922, a largo y a corto plazo, la clasificación de ellos según su importe y según su duración, y el número de cédulas hipotecarias y su valor nominal en pesetas.

**ESTADO de los préstamos a corto plazo, para construcción de edificios, realizados hasta 31 de diciembre de 1921.**

| ANOS.                         | Número de préstamos. | Importe de los préstamos.<br>—<br>Pesetas. | ANOS             | Número de préstamos. | Importe de los préstamos.<br>—<br>Pesetas. |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|------------------|----------------------|--------------------------------------------|
| Hasta 31 diciembre de 1882... | 9                    | 785.300                                    | Suma anterior... | 101                  | 8.359.300                                  |
| En 1883.....                  | 2                    | 105.000                                    | En 1903.....     | 1                    | 4.000                                      |
| En 1884.....                  | 6                    | 1.030.000                                  | En 1904.....     | 2                    | 14.000                                     |
| En 1885.....                  | 5                    | 1.275.000                                  | En 1905.....     | 3                    | 365.000                                    |
| En 1886.....                  | 5                    | 815.000                                    | En 1906.....     | 3                    | 253.000                                    |
| En 1887.....                  | 7                    | 209.500                                    | En 1907.....     | 2                    | 60.000                                     |
| En 1888.....                  | 9                    | 622.000                                    | En 1908.....     | 1                    | 6.000                                      |
| En 1889.....                  | 4                    | 195.000                                    | En 1909.....     | 6                    | 437.500                                    |
| En 1890.....                  | 9                    | 462.500                                    | En 1910.....     | 9                    | 848.500                                    |
| En 1891.....                  | 7                    | 445.000                                    | En 1911.....     | 14                   | 1.375.000                                  |
| En 1892.....                  | 3                    | 450.000                                    | En 1912.....     | 22                   | 1.691.000                                  |
| En 1893.....                  | 10                   | 482.000                                    | En 1913.....     | 38                   | 2.797.500                                  |
| En 1894.....                  | 6                    | 285.000                                    | En 1914.....     | 45                   | 4.958.500                                  |
| En 1895.....                  | 7                    | 322.000                                    | En 1915.....     | 45                   | 3.017.000                                  |
| En 1896.....                  | 3                    | 145.000                                    | En 1916.....     | 43                   | 2.366.000                                  |
| En 1897.....                  | 1                    | 16.000                                     | En 1917.....     | 84                   | 5.678.000                                  |
| En 1898.....                  | 2                    | 170.000                                    | En 1918.....     | 33                   | 2.802.500                                  |
| En 1899.....                  | 3                    | 120.000                                    | En 1919.....     | 56                   | 7.225.500                                  |
| En 1900.....                  | 1                    | 15.000                                     | En 1920.....     | 43                   | 5.249.250                                  |
| En 1901.....                  | 1                    | 10.000                                     | En 1921.....     | 42                   | 12.487.000                                 |
| En 1902.....                  | 1                    | 400.000                                    | En 1922.....     | 5                    | 417.000                                    |
| Suma y sigue...               | 101                  | 8.359.300                                  | TOTAL.....       | 598                  | 60.411.550                                 |

## ESTADO de préstamos hipotecarios realizados hasta 31 de diciembre de 1921.

| AÑOS                | Número de préstamos. | NÚMERO DE FINCAS HIPOTECADAS |               |               | IMPORTE DE LOS PRÉSTAMOS |                    |                    |
|---------------------|----------------------|------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
|                     |                      | Rústicas.                    | Urbanas.      | TOTAL         | Rústicas.                | Urbanas.           | TOTAL              |
| De 1873 a 1875..... | 7                    | 1                            | 50            | 51            | 50.000                   | 6.080.375          | 6.130.375          |
| En 1876.....        | 36                   | 126                          | 20            | 146           | 1.825.325                | 710.600            | 2.535.925          |
| En 1877.....        | 121                  | 407                          | 60            | 467           | 3.677.925                | 1.854.400          | 5.532.325          |
| En 1878.....        | 84                   | 251                          | 36            | 287           | 3.475.707                | 1.613.968          | 5.089.675          |
| En 1879.....        | 138                  | 851                          | 110           | 961           | 2.483.190                | 1.526.795          | 4.009.985          |
| En 1880.....        | 193                  | 523                          | 123           | 646           | 4.186.524                | 3.379.076          | 7.565.600          |
| En 1881.....        | 242                  | 810                          | 161           | 971           | 6.050.570                | 3.423.540          | 9.474.110          |
| En 1882.....        | 291                  | 701                          | 339           | 1.040         | 4.745.615                | 6.359.735          | 11.105.350         |
| En 1883.....        | 201                  | 454                          | 140           | 594           | 3.446.910                | 8.077.520          | 11.524.430         |
| En 1884.....        | 209                  | 485                          | 176           | 661           | 4.531.500                | 4.474.600          | 9.006.100          |
| En 1885.....        | 188                  | 347                          | 155           | 502           | 3.148.720                | 4.765.750          | 7.914.470          |
| En 1886.....        | 200                  | 256                          | 167           | 423           | 4.202.020                | 4.476.350          | 8.678.370          |
| En 1887.....        | 193                  | 161                          | 124           | 285           | 4.636.000                | 4.962.250          | 9.598.250          |
| En 1888.....        | 212                  | 238                          | 167           | 405           | 3.221.500                | 5.426.040          | 8.467.500          |
| En 1889.....        | 244                  | 226                          | 261           | 487           | 3.308.600                | 7.291.400          | 10.600.000         |
| En 1890.....        | 226                  | 169                          | 214           | 453           | 3.478.050                | 4.794.650          | 8.272.100          |
| En 1891.....        | 228                  | 184                          | 245           | 429           | 2.091.300                | 6.214.550          | 8.305.850          |
| En 1892.....        | 204                  | 136                          | 190           | 326           | 3.007.347                | 5.981.100          | 8.988.447          |
| En 1893.....        | 232                  | 143                          | 214           | 357           | 2.230.760                | 5.165.000          | 7.395.760          |
| En 1894.....        | 272                  | 192                          | 247           | 439           | 2.601.950                | 4.247.600          | 6.849.550          |
| En 1895.....        | 234                  | 318                          | 339           | 557           | 3.187.800                | 4.907.700          | 7.195.500          |
| En 1896.....        | 241                  | 202                          | 205           | 407           | 3.176.400                | 3.541.250          | 6.717.650          |
| En 1897.....        | 243                  | 236                          | 191           | 427           | 3.203.600                | 2.881.000          | 6.084.600          |
| En 1898.....        | 198                  | 114                          | 155           | 269           | 2.207.379                | 2.329.478          | 4.536.857          |
| En 1899.....        | 183                  | 127                          | 127           | 254           | 1.949.000                | 2.463.500          | 4.412.500          |
| En 1900.....        | 186                  | 172                          | 166           | 338           | 2.477.000                | 2.689.500          | 5.166.500          |
| En 1901.....        | 199                  | 160                          | 176           | 336           | 2.763.900                | 3.426.600          | 6.190.500          |
| En 1902.....        | 219                  | 138                          | 182           | 320           | 2.854.950                | 4.447.750          | 7.302.700          |
| En 1903.....        | 249                  | 152                          | 209           | 361           | 2.692.750                | 5.168.000          | 7.860.750          |
| En 1904.....        | 363                  | 324                          | 344           | 668           | 3.424.600                | 7.227.050          | 10.651.650         |
| En 1905.....        | 385                  | 223                          | 340           | 563           | 4.444.550                | 8.128.250          | 12.572.800         |
| En 1906.....        | 401                  | 340                          | 346           | 686           | 5.350.775                | 7.711.000          | 13.061.775         |
| En 1907.....        | 414                  | 279                          | 347           | 626           | 3.557.300                | 8.164.700          | 11.722.000         |
| En 1908.....        | 467                  | 517                          | 405           | 922           | 5.612.450                | 9.219.700          | 14.832.150         |
| En 1909.....        | 474                  | 343                          | 412           | 755           | 4.881.100                | 9.057.600          | 13.938.700         |
| En 1910.....        | 480                  | 394                          | 377           | 771           | 5.821.550                | 6.666.225          | 15.487.775         |
| En 1911.....        | 528                  | 349                          | 424           | 773           | 5.713.250                | 11.647.450         | 17.360.700         |
| En 1912.....        | 627                  | 522                          | 495           | 1.017         | 8.238.000                | 17.021.450         | 25.259.550         |
| En 1913.....        | 701                  | 543                          | 576           | 1.119         | 10.105.050               | 18.289.100         | 28.394.150         |
| En 1914.....        | 597                  | 357                          | 545           | 902           | 7.560.700                | 17.505.500         | 25.066.200         |
| En 1915.....        | 940                  | 563                          | 836           | 1.399         | 11.329.350               | 27.883.650         | 39.213.000         |
| En 1916.....        | 883                  | 408                          | 867           | 1.275         | 6.861.600                | 24.827.250         | 31.688.850         |
| En 1917.....        | 874                  | 289                          | 817           | 1.106         | 7.751.600                | 28.798.500         | 36.550.100         |
| En 1918.....        | 792                  | 172                          | 804           | 976           | 5.863.200                | 34.438.250         | 40.301.450         |
| En 1919.....        | 768                  | 255                          | 712           | 967           | 5.623.000                | 37.622.550         | 43.245.550         |
| En 1920.....        | 1.110                | 356                          | 1.051         | 1.407         | 8.294.500                | 68.485.966         | 76.780.466         |
| En 1921.....        | 1.374                | 336                          | 1.356         | 1.692         | 12.767.500               | 88.953.450         | 101.720.950        |
| En 1922.....        | 1.605                | 531                          | 1.601         | 2.132         | 14.673.400               | 80.288.100         | 94.961.500         |
| <b>TOTAL.....</b>   | <b>19.456</b>        | <b>15.381</b>                | <b>17.504</b> | <b>32.885</b> | <b>228.793.767</b>       | <b>636.535.178</b> | <b>865.328.945</b> |

**Clasificación de los préstamos hipotecarios vigentes  
en 31 de diciembre de 1922.**

**SEGÚN SU IMPORTE**

|                                 | Número<br>de<br>préstamos. | Pesetas.              |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Hasta 5.000 pesetas .....       | 2.313                      | 7.192.770,73          |
| De 5.001 a 10.000 pesetas ..... | 2.240                      | 16.607.074,43         |
| — 10.001 a 50.000 — .....       | 5.025                      | 122.328.394,55        |
| — 50.001 a 100.000 — .....      | 1.216                      | 57.765.574,98         |
| — 100.001 a 500.000 — .....     | 947                        | 187.576.460,63        |
| — 500.001 en adelante .....     | 79                         | 30.617.580,63         |
| <b>TOTAL .....</b>              | <b>11.820</b>              | <b>502.087.855,95</b> |

**SEGÚN SU DURACIÓN**

|                      | Número<br>de<br>préstamos. | Pesetas.              |
|----------------------|----------------------------|-----------------------|
| De 5 y 10 años ..... | 655                        | 14.530.200,18         |
| — 15 y 20 — .....    | 962                        | 24.772.868,72         |
| — 25 y 30 — .....    | 1.150                      | 34.557.249,82         |
| — 35 y 40 — .....    | 376                        | 15.836.238,79         |
| — 45 y 50 — .....    | 8.677                      | 412.391.298,44        |
| <b>TOTAL .....</b>   | <b>11.820</b>              | <b>502.087.855,95</b> |

## BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA

**Cédulas hipotecarias creadas hasta 31 de diciembre de 1922.**

| CREADAS                           | Cédulas 4 %        |                    |                    |                    | Cédulas 5 %        |                    | Cédulas 6 %        |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                   | De 500 pesetas.    |                    | De 100 pesetas.    |                    | De 500 pesetas.    |                    | De 500 pesetas.    |                    |
|                                   | 450.000            |                    | 25.000             |                    | 425.000            |                    | 325.000            |                    |
| DETALLE                           | Número de Cédulas. | Pesetas nominales. | Número de Cédulas. | Pesetas nominales. | Número de Cédulas. | Pesetas nominales. | Número de Cédulas. | Pesetas nominales. |
| En circulación. En cartera....    | 262                | 131.000            | 706                | 70.600             | 1.921              | 960.500            | 2.751              | 1.375.500          |
| En poder de particulares.         | 350.748            | 175.374.000        | 5.664              | 566.400            | 389.539            | 194.769.500        | 260.829            | 130.414.500        |
| Amortizadas y anuladas.           | 86.000             | 43.000.000         | 4.320              | 432.000            | 10.740             | 5.370.000          | 1.440              | 720.000            |
| Sin emitir.....                   | 12.990             | 6.495.000          | 14.310             | 1.431.000          | 22.800             | 11.400.000         | 59.980             | 29.990.000         |
| <b>Total igual a las creadas.</b> | <b>450.000</b>     | <b>225.000.000</b> | <b>25.000</b>      | <b>2.500.000</b>   | <b>425.000</b>     | <b>212.500.000</b> | <b>325.000</b>     | <b>162.500.000</b> |



## APÉNDICE SEGUNDO

---

### El problema de la vivienda en España.

#### La crisis de la edificación.

Como todas las demás industrias y actividades de los pueblos, la construcción ha sufrido las consecuencias de la guerra mundial, cuyos efectos se hicieron sentir en los tres elementos: capital, trabajo y materiales.

Antes de la crisis, iniciada en 1914, la construcción estaba sobre bases de normalidad, pues no pueden considerarse como perturbaciones graves los incidentes de huelgas parciales, que sólo significan conflictos localizados y pasajeros. El nivel de los precios de los materiales no sufría alteraciones, ni los jornales tuvieron alzas notables: de ahí que la unidad obra pudiera conservar una estabilidad favorable al desarrollo normal de la industria. Es decir, que entre la cantidad presupuesta y el coste final de una construcción no había desequilibrio.

La repercusión de la guerra en la industria de la construcción tuvo por agentes los dos mismos fenómenos que influyeron en la carestía general del coste de la vida: de una parte, la exportación de enormes cantidades de materias primas, que dejó desabastecidos los mercados nacionales, y, de otra, la ausencia de importación de materiales extranjeros, porque las fábricas productoras fueron acaparadas por las necesidades de los beligerantes.

El encarecimiento rápido de la hulla determinó un inmediato encarecimiento de los elementos principales de la edificación: hierro, ladrillo, cemento y yeso. Paralelamente, la ausencia del abastecedor ruso en el mercado de la madera, no sólo sirvió a encarecerla, sino que limitó enormemente las

existencias disponibles. La producción escandinava era absorbida por las necesidades de la lucha, y así nuestra industria de la construcción quedó reducida a la insuficiente producción nacional.

Agravó la situación el exceso de medidas previsoras de los contratistas que, cuidando de salvar sus intereses, aumentaron el precio de las unidades de obra, anticipándose a posibles encarecimientos graduales de los materiales.

Y como, al mismo tiempo, la carestía general del coste de la vida se hizo más acentuada, el aumento de los jornales fué exigido por los trabajadores en proporción al alza que experimentaron aquellos artículos de mayor consumo. No guardan, sin embargo, relación los aumentos de materiales y de salarios, pues mientras que la elevación del precio de los primeros es 350 por 100, comparado con el que tenían antes de la guerra, el alza de los jornales oscila entre 200 y 250 por 100.

Aunque no puede tenerse como regla fija, no hay grave error si se establece este término medio para las subidas de jornales y de los precios de las materias: 2,50 por 1, con relación a la época anterior a la guerra, en los salarios, y 3 a 4 por 1 en los materiales.

No debemos olvidar otra causa de la crisis: la escasez e irregularidad de los medios de transporte. El encarecimiento de los arrastres gravaba el precio de las materias; pero aun era mayor el daño, por la inseguridad de disponer de éstos a su debido tiempo, lo que paralizó muchas construcciones, con todas las consecuencias inherentes.

También ha influido en la crisis del problema de la vivienda la repentina prosperidad de labradores y ganaderos, que emigraron del campo a la ciudad, causando un desequilibrio en las leyes de oferta y demanda.

Para remediar o corregir los efectos de factores como los que quedan enunciados, son precisas nuevas y radicales orientaciones en el sentido de evitar el retraimiento del capital, que buscaría empleo más lucrativo, y, al mismo tiempo, obtener la reducción de los precios de los alquileres.

### **La Ley de Casas baratas.**

La Ley de 12 de junio de 1911 es la primera iniciativa oficial en pro de la construcción de casas baratas, y representa el pri-

mer paso de la intervención del Estado en el problema de la vivienda de las personas de posición modesta.

Los medios de protección de la Ley de 1911 eran, principalmente, los siguientes: concesión de amplias exenciones tributarias, no sólo en la adquisición de terrenos y compra de las casas, sino en la constitución de las Sociedades y en la transmisión de la propiedad de los edificios; fomento del crédito a las Sociedades cooperativas, dedicando una parte (el 50 por 100) de la cantidad que el Estado concedía, en concepto de subvención para el fomento de la construcción de casas baratas, al abono de los intereses de los préstamos obtenidos por las Sociedades cooperativas de las Cajas de Ahorros, Montes de Piedad y Banco Hipotecario, cuyo interés no excediese del 5 por 100. También se dedicaba una parte del segundo 50 por 100 de la mencionada subvención a la garantía de los intereses de las obligaciones que emitieran las mencionadas Sociedades cooperativas; y, por último, la tercera forma de auxilio que concedía la Ley era la inversión de la parte que restase del segundo 50 por 100 de la cantidad asignada al Estado, en subvención directa, a todos los constructores de casas baratas, en relación con la cantidad invertida en terrenos o edificaciones, hasta el límite máximo del 25 por 100 de la suma empleada.

De aquí se deduce que la principal ayuda prestada por la Ley, o sea la del crédito, se otorgaba única y exclusivamente a las Sociedades cooperativas constructoras de casas baratas para sus socios, es decir, pretendíase estimular preferentemente el desarrollo de la cooperación para estos fines, por considerarlo como la fuerza más grande de cohesión que podría intervenir en la resolución del problema.

En la práctica se vió la dificultad natural con que tropezaban las Cooperativas, compuestas de personas modestas, para conseguir recursos que les permitieran dar principio al cumplimiento de la obra social; y, para resolver estas dificultades, se hicieron varias modificaciones de la Ley, para darle mayores posibilidades y permitir que las Sociedades cooperativas pudieran obtener fondos para préstamos directos.

Los resultados de la Ley fueron bastante importantes, teniendo en cuenta las dificultades de la implantación de una legislación nueva; de todos modos, al amparo de sus preceptos, muchas familias disfrutaban hoy de casas baratas e higiénicas. A principios de 1920 había 1.295 casas acogidas a los beneficios de

la Ley, encontrándose además 215 en construcción, y proyectadas otras 1.852. El número de Sociedades cooperativas aprobadas era importante; pero muchas de ellas no habían llegado a edificar, por carencia de elementos económicos.

### **La Ley de 1921.**

Para hacer más eficaz la protección del Estado para la construcción de casas baratas, se dictó la Ley de 10 de diciembre de 1921, que modificó la Ley anterior e introdujo en nuestra legislación los préstamos del Estado hasta la cantidad de 100 millones de pesetas para la construcción de casas que hayan de ser propiedad de los que las habitan.

Otras innovaciones de la Ley de 1921 han sido: la concesión de una cantidad de 2 millones de pesetas anuales, destinadas a garantía de renta de las casas colectivas de alquiler, y la declaración de utilidad pública de la necesidad de expropiación de los terrenos para la construcción de casas baratas que se encuentren comprendidos en planes debidamente aprobados.

La Ley concede a los Ayuntamientos autorización para arrendar, vender, dar a censo o ceder, gratuitamente, terrenos de su propiedad destinados a la construcción de casas baratas, y les impone la obligación de redactar un proyecto suficiente a llenar la necesidad de construir viviendas en la localidad y de sanear las casas insalubres con arreglo a las normas que la Ley determina.

### **Las casas baratas.**

Por carecer de estadísticas completas, ya que la aplicación de la Ley de 1911 se hacía sin intervención del Instituto en las calificaciones de casas baratas, que se tramitaban por las Juntas locales y el Ministerio de la Gobernación, no es posible dar cifras acerca de las casas construidas. No obstante, se están realizando ahora estos trabajos, y en breve se publicará una estadística completa de las casas baratas que existen en España.

Han acudido a los concursos para el reparto de la subvención del Estado 72 entidades constructoras, de las cuales la mayoría son Sociedades cooperativas, a las que protege especial-

mente la Ley, y 116 particulares, que han construido casas para habitarlas ellos mismos.

Aun cuando entre las casas construidas con arreglo a la Ley hay algunas colectivas, con varios cuartos o viviendas, que se alquilan a diferentes familias, el tipo más común de casa barata es la familiar, adquirida en propiedad por el que la habita, y pagada en plazos mensuales durante periodos que oscilan de quince a veinte años.

Generalmente, estas casas están situadas en los alrededores de las grandes ciudades, principalmente Madrid y Barcelona, alineadas en manzanas de 8, 10 ó 12 casas, con un pequeño jardín en la parte posterior y con fachada a calles, carreteras o caminos ya trazados. Los grupos más numerosos suelen formar barriadas o aisladas, con calles especiales y todos los servicios de urbanización propios de una ciudad.

Las casas son, en su mayor parte, de ladrillo, con entramado de madera; suelen constar de una sola planta, distribuida en cuatro o cinco habitaciones, y todas, naturalmente, reúnen las condiciones de solidez, ventilación y desagüe que exige el Reglamento de Casas baratas.

#### Auxilios del Estado para la construcción de casas baratas.

| AÑOS                                   | SUBVENCIÓN              |                     |              | Capitales in-<br>vertidos<br>en la construc-<br>ción de casas<br>sub-<br>vencionadas. |
|----------------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | PARA ABONO DE INTERESES |                     | directa.     |                                                                                       |
|                                        | de<br>préstamos.        | de<br>Obligaciones. |              |                                                                                       |
| 1913 .....                             | »                       | »                   | 234 107,74   | 1.308.544,94                                                                          |
| 1914 .....                             | »                       | »                   | 234.953,41   | 1.357.452,43                                                                          |
| 1915 .....                             | 161,40                  | »                   | 234.995,78   | 2.184.226,67                                                                          |
| 1916 .....                             | 772,55                  | 12 750              | 222.245,97   | 2.426.629,50                                                                          |
| 1917 .....                             | 4.100                   | 28.985              | 436.901,24   | 1.754.629 41                                                                          |
| 1918 .....                             | 21.975                  | 32.920              | 415.089,14   | 3.552.955                                                                             |
| 1919 .....                             | 27.551,40               | 39.263,75           | 403.182,88   | 3.397.863                                                                             |
| 1920 .....                             | 59.547                  | 45.510              | 844.939,80   | 3.911.091                                                                             |
| 1921 .....                             | 61.465                  | 47.492              | 841.039,31   | 3.667.710                                                                             |
| 1922 .....                             | 138.047,31              | 43.850.             | 780.012      | 3 120.048                                                                             |
| TOTALES .....                          | 315.619,66              | 251.770,75          | 4.647.469,27 | 26.681.049,95                                                                         |
| Total subvenciones, 5.212.859,68 ptas. |                         |                     |              |                                                                                       |

### **La extensión de Madrid.**

En Madrid, por la enorme carestía de los solares, las casas baratas no pueden construirse más que en algunas partes del extrarradio, y así es cómo los alrededores de la capital se han cubierto de una gran masa de viviendas modestas, construídas sin trazado alguno previo y sin condiciones sanitarias convenientes.

Pero también en esa zona la especulación ha hecho subir de tal modo el precio de los solares, que las casas, si han de ser baratas, han de buscar terrenos aun más alejados de la ciudad, y privados, por consiguiente, de comunicaciones adecuadas.

Por eso, en el plan de extensión de Madrid, preparado por los Arquitectos municipales y sometido a examen del Ayuntamiento, se prevé la extensión del término municipal para incluir en él terrenos baratos, su división en zonas de uso, para impedir la especulación sobre los solares, y otros inconvenientes de las poblaciones no trazadas científicamente, y la creación de ciudades o poblados satélites, en lugares con buenas comunicaciones y apropiados para la construcción de casas baratas para las clases trabajadoras.

### **La obra de los Ayuntamientos.**

El Ayuntamiento de Barcelona, en la sesión que celebró el 27 de diciembre del año pasado, acordó abrir un concurso para conceder subvenciones a los constructores de habitaciones higiénicas y económicas, destinando un crédito inicial de 4 millones de pesetas. Un apartado del dictamen municipal dice que se proyecte la construcción de 4 ó 5.000 habitaciones baratas en perfectas condiciones higiénicas, que habrán de estar en disposición de ser utilizadas dentro de un plazo máximo de dos años. Las casas que se edifiquen pagarán alquileres reducidos, que no podrán aumentarse en un plazo mínimo de veinticinco años.

El Ayuntamiento de Bilbao también ha emprendido una campaña, cuyos puntos más interesantes es la preparación inmediata de un plan de construcción de casas baratas por los Arquitectos municipales, y ampliar la concesión del aval a las Cooperativas de construcción que contraigan préstamos. Y en di-

ciembre del año pasado aprobó una moción de la minoría socialista, que proponía que se constituyese una Comisión especial, a fin de establecer un plan acabado de construcción de viviendas baratas, con arreglo a la Ley de 1921. Para la realización del proyecto se recabaría la ayuda económica de la Diputación de Vizcaya y de la Caja de Ahorros municipal de Bilbao.

El Ayuntamiento de Palma (Baleares) ha construido en el *Camp d'en Serralla* varias casas para obreros, que fueron adjudicadas en amortización por su coste, sin interés alguno.

El Ayuntamiento de Málaga ha acordado la construcción de 500 casas baratas, con un presupuesto de 3 millones de pesetas.

El Ayuntamiento de La Coruña tiene en estudio un plan de edificación de casas baratas en el Campo de Marte.

El Municipio de Zaragoza abrió un concurso para un proyecto de ensanche y urbanización de barrios exteriores y de construcción de casas baratas. El 20 de febrero de este año se adjudicó el concurso, por dictamen de la Comisión especial, a la Compañía *Rapid Cem. Fer*, que ofrece empezar las obras inmediatamente y realizar el total del proyecto en el plazo máximo de quince años.

El Ayuntamiento de Sevilla tiene el propósito de adquirir 100.000 metros de terrenos en la barriada de Nervión, que se dedicarían a construir 100 casas para obreros. Además ha donado 58.000 metros cuadrados de terrenos para la edificación de casas baratas a varias entidades cooperativas y benéficas.

El Ayuntamiento de Gijón tiene en estudio un plan de construcción de casas baratas.

El de Oviedo ha cedido, en el mes de diciembre del año pasado, extensos terrenos de su propiedad en el Campo de Pumarín, para la construcción de casas que tengan la previa aprobación del Arquitecto municipal, y ha concedido un préstamo de 334.000 pesetas a la Cooperativa de casas baratas de la Fábrica Popular de Electricidad.

Por su parte, la Diputación edificará 64 casas baratas para sus empleados, sufragando el 45 por 100 del valor de los terrenos y el 30 por 100 de la construcción.

## BIBLIOGRAFÍA

---

**Ayuntamiento de Madrid.** Cuadro de precios de materiales, jornales y transportes..... para la revisión de los contratos municipales. — Madrid, 1920.

— Proyecto de urbanización de la zona del ensanche..... limitada por las calles de María de Molina..... — Madrid, 1917.

-- Informe sobre urbanización del extrarradio. Propuesta de plan general de extensión de Madrid y su distribución en zonas. — Madrid, 1923.

**Ayuntamiento de Barcelona.** Proyecto de casas para obreros. — Barcelona, 1907.

**Ayuntamiento de Deusto.** Informe de la Junta de fomento y urbanización, sobre el problema de la vivienda en relación con el de la urbanización. — Bilbao, 1920.

**Cabello y Lapiedra (L. M.<sup>a</sup>).** Habitaciones económicas. — Madrid, 1904.

**Cabello y Lapiedra (L. M.<sup>a</sup>) y Espelús y Anduaga (J.).** Proyectos de casas económicas para obreros y clases modestas. — Madrid, 1906.

**Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona.** Casas baratas. — Barcelona.

**Compañía económica de construcciones.** Proyecto. — Madrid, 1906.

**Curbelo Ayala (J.).** Proyecto de casas económicas. — Las Palmas, 1912.

**Chaves Arias (L.).** Una aplicación de la Ley de 12 de junio para la construcción de casas baratas. — Madrid, 1913.

**Chicote (C.).** La vivienda insalubre en Madrid. — Madrid, 1914.

**Elda (P. L.).** Casas baratas para obreros. — Madrid, 1909.

**Gallego Ramos (E.).** La Legislación española ante los grandes problemas de la Ingeniería sanitaria. — Madrid, 1919.

**García Cortés (M.).** Proposición presentada al Ayuntamiento proponiendo diversas medidas para paliar los efectos de la crisis de la vivienda y de trabajo en Madrid. — Madrid, 1922.

**González del Castillo (H.).** Ciudades jardines y ciudades lineales. — Madrid, 1913.

**Instituto de Reformas Sociales.** Preparación de las Bases para un proyecto de Ley de casas baratas. — Madrid, 1910.

— Ley de 12 de junio de 1911 relativa a construcción de casas baratas, Reglamento para su aplicación de 11 de abril de 1912 y disposiciones aclaratorias. — Madrid, 1917.

— Ley de.... casas baratas y Reglamento para su aplicación de 14 de mayo de 1921. — Madrid, 1921.

— Anteproyecto de reforma de la Ley de 12 de junio de 1911, relativa a la construcción de casas baratas. — Madrid, 1921.

— Ley de 10 de diciembre de 1921, relativa a construcción de casas baratas, y Reglamento para su aplicación de 8 de julio de 1922. — Madrid, 1922.

— The New Spanish Housing Law, 1921. La nouvelle loi espagnole des habitations a bon marché. — Madrid, 1922.

— Conferencia internacional de ciudades jardines y trazado de ciudades (Londres, 1922). — Madrid, 1922.

— ¿Qué es una casa barata? — Madrid, 1922.

— Auxilios del Estado para la construcción de casas baratas. — Madrid, 1922.

— La misión de los Ayuntamientos en el problema de la vivienda. — Madrid, 1923.

— Real orden resolviendo los concursos convocados para el repº de la subvención del Estado, correspondiente al año 1919, para favorecer la construcción de casas baratas. — Madrid, 1921.

— Idem id., 1920. — Madrid, 1921.

— Idem id., 1921. — Madrid, 1922.

— Idem id., 1922. — Madrid, 1923.

**Jaibo (M.).** El Banco Municipal. — Madrid, 1918.

**Junta de Casas baratas de Gijón.** Bases para la constitución de Sociedades constructoras de casas con arreglo a la Ley de 12 de junio de 1911. Gijón, 1919.

**Llano (A. de).** Hogar y patria. Estudio de casas para obreros. — Oviedo, 1906.

**Madrigal Villada (E.).** Casas baratas. — Palencia, 1911.

**Martínez Angel (M.).** Arquitectura legal (2 vols.). — Madrid, 1922.

**Ministerio de la Gobernación.** Bases para un proyecto de Ley de saneamiento y urbanización de poblaciones.

**Montalbo (F.).** Barrios y casas para obreros. — Madrid, 1905.

**Montolín (C.).** Las modernas ciudades y sus problemas..... — Barcelona, 1910.

— La ciudad jardín. — Barcelona, 1912.

**Núñez Granés (P.) y Aranda (P.).** Conferencias sobre el extrarradio. Madrid. 1923.

**Oriol (J. L. de).** Memoria del proyecto de reforma interior de Madrid. Madrid, 1921.

**Puyol Lalaguna (P.).** Manual de casas baratas. — Zaragoza, 1912.

**Rebolledo (J. A.).** Casas para obreros o económicas. — Madrid, 1872.

**Sánchez Ventura.** El problema de la vivienda. — Zaragoza.

**Segunda Conferencia de Previsión Popular.** — Madrid, 1914.

**Sociedad Económica de Amigos del País, de Málaga.** — Memorias y balances como entidad constructora de casas baratas, 1914-1919. — Málaga, 1920.

**Soria y Mata (A.).** La nueva arquitectura de las ciudades. — Madrid 1894.

**Urbina (F. M.).** El problema de la vivienda. — San Sebastián, 1919.

## APÉNDICE TERCERO

---

### La población y la vivienda en Madrid.

El presente ensayo demográfico ha sido escrito, a petición de la Comisión organizadora de la Conferencia Nacional de la Edificación, por D. Javier Ruiz Almansa, del Cuerpo de Estadística, y por D. Mariano Fuentes Martiáñez, Jefe del Cuerpo facultativo de Estadística.

### PRELIMINAR

El presente estudio tiene por objeto analizar las condiciones de aglomeración y hacinamiento en que se desenvuelve la población madrileña, utilizando para ello los elementos disponibles en las publicaciones y documentos oficiales. Por la premura con que se han realizado las operaciones de investigación y elaboración, no ha sido posible dar al estudio el carácter de generalidad, refiriéndolo a toda España o, por lo menos, a todas las poblaciones españolas mayores de 100.000 habitantes, ni tampoco verificar una investigación directa sobre el terreno, que permitiera relacionar en cada vivienda el número de ocupantes con el de habitaciones ocupadas; sin embargo, el hecho de ser Madrid la población de España en que el fenómeno del hacinamiento adquiere mayor extensión y mayor gravedad, y el hecho de disponer de materiales más completos, han hecho que se le dé preferencia, presentando los resultados como simple muestra o ejemplo de lo que se podría obtener en otros casos aplicándose los mismos métodos. Por otra parte, la investigación directa de los

habitantes en relación con las habitaciones, hubiera exigido tiempo y recursos en proporción inmensamente superior a los disponibles. Por el procedimiento adoptado se obtienen conclusiones ciertas, aplicando diversos sistemas de investigaciones complementarias y concurrentes: cada uno de ellos por sí solo no es bastante expresivo, por venir las cifras correspondientes influidas por circunstancias extrañas que pueden variar su significación; pero todos juntos permiten fijar las zonas aglomeradas y medir, con suficiente aproximación, la intensidad del hacinamiento. Así, la cifra de habitantes por hectárea en cada barrio, influida por los espacios abiertos, las zonas de campo, de parque o simplemente sin urbanizar, no es absolutamente cierta. Igualmente, la cifra de individuos por edificio tampoco significa amontonamiento, porque las construcciones nuevas suelen ser grandes y ofrecer cabida a una población numerosa; pero si disponemos para cada barrio del promedio de habitantes por hectárea, del promedio de individuos por edificio, del de viviendas por edificio, del número de éstos con más de 80 habitantes y del tanto por ciento de viviendas que incluyen más de 10 personas, tendremos suficientes elementos para apreciar la situación de aquel barrio o de aquel distrito en cuanto al alojamiento de sus pobladores.

NOTA.—Los datos para esta monografía se han tomado de los documentos siguientes:

«Censo de población de España de 1920», publicado por la Dirección de Estadística.

«Nomenclátor general de España en 1900 y en 1910», publicados por el Instituto Geográfico y Estadístico.

El mismo «Nomenclátor para 1920», en curso de publicación. Los datos, no impresos todavía, han sido facilitados por la mencionada Dirección de Estadística.

«Resultado del empadronamiento general de habitantes de diciembre de 1920», efectuado y dado a la publicidad por el Ayuntamiento de Madrid.

La clasificación de habitantes por edificio habitado y vivienda se ha hecho expresamente, para esta monografía, por el personal de la Dirección de Estadística, tomando como base los cuadernos auxiliares del último Censo de población.

I

## Crecimiento de la población.

La población de Madrid, desde 1900 a 1920, ha aumentado próximamente en 40 por 100, en tanto que el número de edificios habitados sólo ha experimentado un aumento de 14 por 100; como a la vez el término municipal no se ha ensanchado ni ha absorbido otros términos colindantes, resulta hoy la población madrileña sometida a una doble presión, por insuficiencia de espacio y por insuficiencia de edificaciones. Esta presión, en progresión creciente, se revela por medio del siguiente cuadro:

|           | Edificios<br>habitados. | Población. |
|-----------|-------------------------|------------|
| 1900..... | 14.179                  | 539.835    |
| 1910..... | 13.841                  | 599.807    |
| 1920..... | 16.128                  | 750.896    |

|           | Habitantes<br>por edificio. | M. <sup>2</sup> por<br>habitante. |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 1900..... | 39                          | 194                               |
| 1910..... | 43                          | 111                               |
| 1920..... | 47                          | 89                                |

Aparece aquí que mientras el crecimiento de la población ha sido, en los veinte años, de 211.000 aproximadamente, los edificios sólo han aumentado en unos 2.000, y como la superficie de 6,676 habitantes tampoco ha variado, naturalmente, la porción que, por término medio, corresponde a cada habitante, disminuye de modo continuo. Es curioso, sobre todo, la regularidad con que se produce el hacinamiento de individuos en los edificios que, como indica el cuadro, es exactamente un promedio de cuatro personas por cada decenio y por cada construcción.

Por otra parte, no todas las zonas de Madrid aumentan con la misma intensidad; por el contrario, el crecimiento sigue una ley definida y constante, que aparece en el adjunto estado, hecho público por el Ayuntamiento:

|                  | 1902    | 1920    | Aumentos. |
|------------------|---------|---------|-----------|
| Centro.....      | 36.000  | 44.000  | — 12.000  |
| Hospicio.....    | 53.000  | 52.000  | — 1.000   |
| Chamberí.....    | 54.000  | 82.000  | 28.000    |
| Buenavista.....  | 54.000  | 85.000  | 31.000    |
| Congreso.....    | 53.000  | 67.000  | 14.000    |
| Hospital.....    | 54.000  | 74.000  | 20.000    |
| Inclusa.....     | 52.000  | 61.000  | 9.000     |
| Latina.....      | 54.000  | 72.000  | 18.000    |
| Palacio.....     | 54.000  | 62.000  | 8.000     |
| Universidad..... | 54.000  | 79.000  | 28.000    |
| TOTALES.....     | 535.000 | 678.000 | 143.000   |

Es decir, que desde 1902, en que se hizo la última división en distritos, hasta 1920, los dos distritos interiores pierden 13.000 habitantes, fenómeno este habitual en todas las grandes ciudades, en las que el casco urbano se va quedando por los comercios, oficinas, Bancos, etc., y las viviendas familiares se van, cada vez más, estableciendo en la periferia; en realidad, la pérdida afecta casi exclusivamente al distrito del Centro, pues la del Hospicio se debe, en su mayor parte, al traslado de los acogidos en el establecimiento benéfico de su nombre, y que han sido instalados en los nuevos locales de Aranjuez. Los ocho distritos restantes presentan tres zonas, caracterizadas cada una por su distinta intensidad de crecimiento: forman la primera los tres distritos del Norte, con aumentos absolutos de 31.000 en Buenavista y 28.000 en Chamberí y Universidad, y relativos de 57 y 52 por 100. La zona oriental y meridional de los distritos del Congreso, Hospital y Latina, con aumentos de 14.000, 20.000 y 18.000, o de 26, 37 y 33 por 100, respectivamente, y los dos distritos de Inclusa y Palacio, que, con una superficie restringida y ocupada en su mayor parte, sólo crecen en 9.000 y 8.000 habitantes, con 19 y 15 por 100 de incremento relativo. Hay que advertir que estas cifras están referidas a los empadronamientos municipales, los cuales dan siempre cifras menores que los Censos de población (en 1920, el Censo dió 750.000, y el empadronamiento municipal, 678.000): de poderse hacer la comparación utilizando las cifras del Censo, resultarían más grandes los tantos por ciento de todos los distritos, y especialmente los de la zona Norte.

## II

### La zona suburbana.

El movimiento expansivo de la población madrileña no ha podido detenerse en los límites arbitrarios, y ya insuficientes, del término municipal, sino que ha invadido los términos inmediatos, creando en ellos núcleos de población y de construcción, a los que, en rigor, no es posible separar de la masa urbana central, sin llegar a constituir lo que en otros países se llama distrito metropolitano, o sea una gran ciudad rodeada de suburbios y pueblos satélites, independientes entre sí, pero coordinados con el núcleo de mayor importancia. Sin llegar a eso, se ha formado en poco tiempo una zona suburbana fuera del término municipal, que suma ya más de 77.000 habitantes y 5.000 edificios habitados, y en la cual quedan ya incluidos por completo los dos términos de Chamartín y Carabanchel Bajo, contando con entidades tan populosas como Tetuán de las Victorias, la Ciudad Lineal y el Puente de Vallecas.

El detalle de las entidades que constituyen la zona suburbana figura en la relación siguiente:

| TÉRMINO MUNICIPAL | ENTIDAD                   | Edificios. | Habitantes. |
|-------------------|---------------------------|------------|-------------|
|                   | Castillejos.....          | 1.017      | 7.962       |
|                   | Ciudad Lineal.....        | 89         | 466         |
|                   | Cuarenta Fanegas.....     | 54         | 271         |
|                   | Chamartín.....            | 74         | 600         |
| Chamartín.....    | Huerta del Obispo (La)... | 566        | 5.203       |
|                   | Pinos.....                | 291        | 1.232       |
|                   | Progreso.....             | 81         | 1.182       |
|                   | Tetuán.....               | 251        | 4.598       |
|                   | Diseminado.....           | 3          | 14          |
|                   | Ventilla.....             | 297        | 1.522       |
| Fuencarral.....   | Dehesa de la Villa.....   | 5          | 34          |
|                   | Huerta del Obispo.....    | 52         | 358         |
| Canillas.....     | Ciudad Lineal.....        | 150        | 712         |
|                   | Vista Alegre.....         | 298        | 2.824       |
|                   | Concepción (La).....      | 65         | 481         |

| TÉRMINO MUNICIPAL                         | ENTIDAD                        | Edificios. | Habitantes. |
|-------------------------------------------|--------------------------------|------------|-------------|
| Canillejas .....                          | Ciudad Lineal .....            | 169        | 780         |
| Vicálvaro .....                           | Ciudad Lineal .....            | 205        | 1.584       |
|                                           | Concepción (La) .....          | 321        | 2.709       |
|                                           | La China .....                 | 3          | 19          |
| Vallecas .....                            | Doña Carlota .....             | 624        | 5.949       |
|                                           | Puente de Vallecas .....       | 1.847      | 18.546      |
|                                           | Picazo .....                   | 72         | 611         |
| Villaverde .....                          | Las Carolinas .....            | 83         | 397         |
|                                           | Buenavista .....               | 5          | 117         |
|                                           | Campamento (El) .....          | 65         | 1.640       |
| Carabanchel Alto .....                    | Carabanchel Alto .....         | 255        | 3.177       |
|                                           | Cuatro Vientos .....           | 25         | 815         |
|                                           | Diseminado .....               | 17         | 86          |
|                                           | Carabanchel Bajo .....         | 287        | 4.012       |
|                                           | Carretera de Extremadura ..... | 83         | 936         |
|                                           | Colonia de la Prensa .....     | 21         | 88          |
|                                           | Idem del Comercio .....        | 5          | 27          |
|                                           | Idem del Porvenir .....        | 61         | 437         |
|                                           | Idem del Sur .....             | 18         | 190         |
| Carabanchel Bajo .....                    | Dos Amigos .....               | 46         | 297         |
|                                           | Guzmán el Bueno .....          | 216        | 1.944       |
|                                           | Hospital .....                 | 1          | 642         |
|                                           | Opañel .....                   | 181        | 1.172       |
|                                           | Progreso .....                 | 73         | 326         |
|                                           | Terol .....                    | 453        | 2.782       |
|                                           | Vista-Alcgre .....             | 14         | 381         |
|                                           | Diseminado .....               | 1          | 8           |
| El Pardo .....                            | Puerta de Hierro .....         | 13         | 81          |
| TOTALES .....                             |                                | 8.525      | 77.212      |
| Promedio de habitantes por edificio ..... |                                | 9          |             |

Los coeficientes por edificio habitado en las entidades de mayor importancia son:

|                                | Habitantes. |
|--------------------------------|-------------|
| Castillejos .....              | 8           |
| Huerta del Obispo .....        | 9           |
| Tetuán .....                   | 19          |
| Ciudad Lineal .....            | 6           |
| Puente de Vallecas .....       | 10          |
| Doña Carlota .....             | 10          |
| La Concepción .....            | 8           |
| Carretera de Extremadura ..... | 11          |
| Carabanchel Bajo (casco) ..... | 14          |
| Idem Alto (id.) .....          | 13          |

### III

#### **Población relativa y densidad por barrios.**

El dato de la población relativa, o sea el número de habitantes en relación con el número de hectáreas del término municipal, no es suficiente por sí solo para juzgar de las condiciones de aglomeración y hacinamiento en que se encuentra la población madrileña; sin embargo, es un indicio que conviene señalar, por la conexión que guarda con las densidades por edificio y por vivienda, de que trataremos después. Hay que tener presente que la cifra de habitantes por hectárea en cada barrio de Madrid, publicada en el Censo de población, viene considerablemente influida por las zonas de parques, jardines y terrenos sin urbanizar; por ello, los dos distritos interiores, el del Centro y el del Hospicio, presentan densidades tan altas, de 934 y 1.239 por hectárea, mientras el distrito de Palacio da sólo 19, y el del Congreso 106, porque los dos primeros son distritos encerrados y envueltos por el caserío, sin más espacios libres que las calles y plazas, en tanto que el de Palacio incluye la Casa de Campo, La Moncloa, la Florida y la ribera del Manzanares, y el distrito del Congreso contiene el Retiro y el Jardín Botánico. Deducido, en efecto, del primero 2.298 hectáreas ocupadas por todas estas zonas de parque, quedan para superficie urbanizada 239 hectáreas, aproximadamente, lo cual da una densidad de 259 habitantes por hectárea; y lo mismo puede decirse del distrito del Congreso, en donde, deducidas 128 hectáreas del Retiro y Jardín Botánico, quedan 573, con una densidad de 117. Sin embargo, como hay otros seis distritos que tienen zona de campo, no se puede hacer separación, y es preferible estudiar la densidad por barrios; con lo cual los extremos, que contienen terrenos abiertos, quedan diferenciados de los núcleos interiores totalmente urbanizados. Aparte de que también es interesante conocer la proporción en que influyen los espacios libres en el hacinamiento de los habitantes.

Las cifras, por distritos, son como sigue:

|                   | Habitantes,<br>en<br>millares. | Extensión<br>por hectárea. | Habitantes<br>por hectárea. |
|-------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Centro.....       | 50.000                         | 53                         | 934                         |
| Hospicio.....     | 57.000                         | 46                         | 1.239                       |
| Chamberí.....     | 89.000                         | 330                        | 271                         |
| Buenavista.....   | 91.000                         | 597                        | 152                         |
| Congreso.....     | 75.000                         | 711                        | 106                         |
| Hospital.....     | 85.000                         | 319                        | 268                         |
| Inclusa.....      | 70.000                         | 369                        | 189                         |
| Latina.....       | 82.000                         | 330                        | 248                         |
| Palacio.....      | 68.000                         | 3.537                      | 19                          |
| Universidad.....  | 84.000                         | 384                        | 219                         |
| <b>TOTAL.....</b> | <b>751.000</b>                 | <b>6.676</b>               | <b>112</b>                  |

Entrando ahora en el detalle, barrio por barrio, nos encontramos:

**Con más de 3.000 habitantes por hectárea.**

| DISTRITO         | BARRIO             | Habitantes<br>por hectárea. |
|------------------|--------------------|-----------------------------|
| Hospital         | Jesús y María..... | 3.531                       |
|                  | Lavapiés.....      | 3.187                       |
|                  | Primavera.....     | 3.076                       |
|                  | Torrecilla.....    | 3.100                       |
| Latina.....      | Cava.....          | 3.750                       |
| Universidad..... | Vallehermoso.....  | 3.886                       |

**Con más de 2.000.**

| DISTRITO         | BARRIO               | Habitantes<br>por hectárea. |
|------------------|----------------------|-----------------------------|
| Hospicio.....    | Jesús del Valle..... | 2.091                       |
| Hospital.....    | Ministriles.....     | 2.307                       |
| Inclusa.....     | Caravaca.....        | 2.707                       |
|                  | Rastro.....          | 2.050                       |
| Latina.....      | Calatrava.....       | 2.543                       |
| Universidad..... | Minas.....           | 2.315                       |
|                  | Santa Lucía.....     | 2.119                       |

Es decir, que existen dos zonas de gran aglomeración: una al Norte, formada por los barrios de Vallehermoso, Jesús del Valle, Minas y Santa Lucía, o sea el territorio comprendido entre la calle del Pez, la de San Bernardo, la Palma y la Corredera, quedando aislado y más arriba el barrio de Vallehermoso.

En el Sur, sin más que una pequeña interrupción entre la Ribera de Curtidores y la calle de Toledo, hay nueve barrios de gran densidad, que parten de las calles de Santa Isabel, Magdalena y Segovia, llegando, en algunos sitios, hasta cerca de las Rondas de Valencia y Segovia.

De 1.500 habitantes a 2.000.

| DISTRITO          | BARRIO             | Habitantes<br>por hectárea. |
|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| Hospicio .....    | Bilbao.....        | 1.837                       |
|                   | Campoamor.....     | 1.642                       |
|                   | San Pablo.....     | 1.899                       |
| Chamberí.....     | Dos de Mayo.....   | 1.540                       |
|                   | Monteleón.....     | 1.776                       |
| Congreso .....    | Santa María.....   | 1.942                       |
| Inclusa .....     | Amazonas.....      | 1.707                       |
|                   | Cabestreros.....   | 1.995                       |
|                   | Miguel Servet..... | 1.670                       |
| Latina.....       | Humilladero.....   | 1.614                       |
| Palacio .....     | Espejo .....       | 1.588                       |
| Universidad ..... | Amaniel.....       | 1.881                       |

Puede observarse aquí que estos 12 barrios, todavía muy aglomerados, aunque no tanto como los anteriores, se agrupan en las mismas dos zonas de Norte y Sur, rodeando a los dos núcleos de mayor densidad. En efecto: al Norte están los de Campoamor, Bilbao, Dos de Mayo, Monteleón, San Pablo, Amaniel y Espejo, o sea que, aproximadamente, el núcleo Norte comprende desde los llamados bulevares, línea de Génova, Sagasta, Carranza y Alberto Aguilera, calles de Hortaleza y Princesa, bajando hasta cerca de la Gran Vía. Y en el Sur, los barrios de

Amazonas, Cabestreros y Humilladero, que casi completan la masa comprendida entre las calles de Santa Isabel, Magdalena, Colegiata y Segovia hasta las Rondas. En conjunto, los barrios de excesiva densidad, con más de 1.500 habitantes por hectárea, forman un total de 25, o sea justamente la cuarta parte de todos los de Madrid, divididos en dos sectores separados por el distrito del Centro y parte del de Palacio, y con tendencia el del Norte a inclinarse hacia la parte Oeste.

Menos interés tiene la zona de densidades medias que siguen:

| DISTRITO          | BARRIO                   | Habitantes<br>por hectárea. |
|-------------------|--------------------------|-----------------------------|
| De 1.000 a 1.500. |                          |                             |
| Centro.....       | { Constitución.....      | 1.136                       |
|                   | { Estrella.....          | 1.048                       |
|                   | { Muñoz Torrero.....     | 1.492                       |
|                   | { San Martín.....        | 1.042                       |
|                   | { Tudescos.....          | 1.189                       |
| Hospicio.....     | { Colón.....             | 1.359                       |
|                   | { Góngora.....           | 1.280                       |
|                   | { Hernán Cortés.....     | 1.216                       |
| Chamberí.....     | { Cardenal Cisneros..... | 1.852                       |
|                   | { Trafalgar.....         | 1.260                       |
| Congreso.....     | { Alameda.....           | 1.331                       |
|                   | { Cañizares.....         | 1.076                       |
|                   | { San Carlos.....        | 1.119                       |
| Hospital.....     | Doctor Fourquet.....     | 1.261                       |
| Latina.....       | { Aguas.....             | 1.494                       |
|                   | { Alfonso VI.....        | 1.135                       |
|                   | { Arganzuela.....        | 1.381                       |
| Palacio.....      | { Álamo.....             | 1.145                       |
|                   | { Senado.....            | 1.106                       |
| De 500 a 1.000.   |                          |                             |
| Centro.....       | { Carmen.....            | 826                         |
|                   | { Correos.....           | 905                         |
|                   | { Jardines.....          | 875                         |
|                   | { Puerta del Sol.....    | 583                         |
|                   | { San Luis.....          | 579                         |
| Hospicio.....     | { Apodaca.....           | 703                         |
|                   | { San Oropio.....        | 866                         |
|                   | { Las Torres.....        | 730                         |

| DISTRITO                 | BARRIO                        | Habitantes<br>por hectárea. |
|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Chamberí.....            | Luchana.....                  | 672                         |
| Buenavista.....          | Almirante.....                | 635                         |
|                          | Conde de Aranda.....          | 682                         |
|                          | Goya.....                     | 769                         |
|                          | Marqués de Salamanca.....     | 600                         |
|                          | Monasterio.....               | 576                         |
| Congreso.....            | Cervantes.....                | 846                         |
|                          | Floridablanca.....            | 679                         |
|                          | Príncipe.....                 | 954                         |
| Hospital.....            | Argumosa.....                 | 981                         |
|                          | Santa María de la Cabeza..... | 555                         |
| Inclusa.....             | Duque de Alba.....            | 990                         |
|                          | Huerta del Bayo.....          | 953                         |
| Latina.....              | San Francisco.....            | 777                         |
| Palacio.....             | Argüelles.....                | 572                         |
|                          | Isabel II.....                | 994                         |
|                          | Quintana.....                 | 692                         |
| Universidad.....         | Conde de Toreno.....          | 814                         |
|                          | Quiñones.....                 | 956                         |
| <b>Con menos de 500.</b> |                               |                             |
| Chamberí.....            | Alfonso X.....                | 257                         |
|                          | Balmes.....                   | 476                         |
|                          | Cuatro Caminos.....           | 118                         |
|                          | Hipódromo.....                | 180                         |
|                          | Sandoval.....                 | 125                         |
| Buenavista.....          | Biblioteca.....               | 260                         |
|                          | Fernando el Santo.....        | 284                         |
|                          | Guindalera.....               | 45                          |
|                          | Mercedes (Las).....           | 195                         |
|                          | Prosperidad.....              | 47                          |
| Congreso.....            | Gutenberg.....                | 62                          |
|                          | Plaza de Toros.....           | 48                          |
|                          | Retiro.....                   | 53                          |
| Hospital.....            | Delicias.....                 | 73                          |
|                          | Pacífico.....                 | 56                          |
| Inclusa.....             | Gasómetro.....                | 61                          |
|                          | Marqués de Comillas.....      | 63                          |
|                          | Peñuelas.....                 | 188                         |
| Latina.....              | Ayuntamiento.....             | 301                         |
|                          | Imperial.....                 | 129                         |
|                          | San Isidro.....               | 73                          |

| DISTRITO          | BARRIO                | Habitantes<br>por hectáreas. |
|-------------------|-----------------------|------------------------------|
| Palacio .....     | Carlos III. ....      | 201                          |
|                   | Casa de Campo. ....   | 3                            |
|                   | Moncloa .....         | 8                            |
|                   | Montaña .....         | 250                          |
| Universidad ..... | Bellas Vistas. ....   | 103                          |
|                   | Conde Duque. ....     | 487                          |
|                   | Guzmán el Bueno ..... | 345                          |
|                   | Lozoya .....          | 124                          |

Se ve, por consiguiente, que la zona de densidades bajas, inferiores a 1.500 y superiores a 500, se extiende desde el distrito del Centro a uno y otro lado, quedando contenida en la parte izquierda por los parques, y alcanzando en el Este y Nordeste un gran desarrollo.

Las densidades mínimas se presentan, como es consiguiente, en los barrios extremos lindantes al campo y abiertos hacia él.

## IV

### Densidad de habitantes por edificio.

La población de Madrid dispone, para su alojamiento, de 17.465 (1) edificios. En este número no se incluyen los edificios destinados a albergar la población de carácter colectivo (cuarteles, asilos, hospitales, cárceles, etc.), y, en cambio, se han contado como edificios las chozas, albergues, etc., que en algunos barrios de Madrid abundan más de lo debido. De las condiciones de habitabilidad de estas chozas, bien merecía la pena hacer un estudio especial, que por sí solo bastaría seguramente para hacer patente la urgencia del problema de la edificación.

(1) La cifra de 16.128 edificios que se da anteriormente está tomada del «Nomenclátor general de España para 1920»; la cifra de 17.465 se ha obtenido de los cuadernos auxiliares del Censo de población; la diferencia de 1.337 depende de los albergues, chozas y construcciones endebles y de carácter temporal, que no se incluyen en el «Nomenclátor».

Por la misma razón, y también por eliminarse ahora la población y los edificios colectivos, al principio se daba 43, como promedio de habitantes por edificio, y en el presente capítulo, el mismo promedio es sólo de 41.

La distribución por ciento de los edificios de Madrid, clasificados con arreglo al número de personas que los ocupan, es el siguiente:

|                        |        |             | Tantos<br>por ciento. |
|------------------------|--------|-------------|-----------------------|
| Edificios ocupados por | 1 a    | 5 personas. | 17,2                  |
| —                      | 6 a    | 10 —        | 14,4                  |
| —                      | 11 a   | 15 —        | 6,9                   |
| —                      | 16 a   | 20 —        | 4,8                   |
| —                      | 21 a   | 25 —        | 4,4                   |
| —                      | 26 a   | 30 —        | 4,3                   |
| —                      | 31 a   | 35 —        | 4,444                 |
| —                      | 36 a   | 40 —        | 4,2                   |
| —                      | 41 a   | 45 —        | 4,1                   |
| —                      | 46 a   | 50 —        | 4,0                   |
| —                      | 51 a   | 60 —        | 7,3                   |
| —                      | 61 a   | 70 —        | 5,5                   |
| —                      | 71 a   | 80 —        | 4,3                   |
| —                      | 81 a   | 90 —        | 3,1                   |
| —                      | 91 a   | 100 —       | 3,2                   |
| —                      | 101 a  | 125 —       | 4,0                   |
| —                      | 126 a  | 150 —       | 1,9                   |
| —                      | 151 a  | 175 —       | 1,0                   |
| —                      | 176 a  | 200 —       | 0,7                   |
| —                      | 201 a  | 225 —       | 0,6                   |
| —                      | 226 a  | 250 —       | 0,2                   |
| —                      | 251 a  | 275 —       | 0,1                   |
| —                      | 276 a  | 300 —       | 0,1                   |
|                        | Más de | 300 —       | 0,3                   |

El porcentaje mayor corresponde a los edificios ocupados por una a cinco personas.

Si a este grupo sumáramos el de los edificios que cuentan con 6 a 10 habitantes, tendríamos que entre los dos representarían un 32 por 100, casi la tercera parte del total de los edificios de Madrid. Este es un hecho, al parecer, extraño en una ciudad cuya característica principal es el hacinamiento de la población. Pero, si nos fijamos un poco, nos explicaremos perfectamente esta aparente contradicción.

Son sólo algunos barrios de los distritos de Madrid los que presentan una superioridad muy marcada en los dos grupos indicados de edificios, y ellos son la causa principal de que en el total del término corresponda a esos grupos un porcentaje tan elevado. En los restantes hay una mayor ponderación entre los diversos grupos.

Esos barrios de excepción son los siguientes:

| DISTRITOS       | BARRIOS                 | Edificios ocupados  |             | TOTAL | Total general de edificios. |
|-----------------|-------------------------|---------------------|-------------|-------|-----------------------------|
|                 |                         | por 1 a 5 personas. | por 6 a 10. |       |                             |
| Chamberí.....   | Cuatro Caminos.....     | 104                 | 103         | 207   | 497                         |
|                 | Hipódromo.....          | 66                  | 53          | 119   | 296                         |
| Buñavista.....  | Guindalera.....         | 158                 | 113         | 273   | 443                         |
|                 | Las Mercedes.....       | 83                  | 72          | 155   | 407                         |
|                 | Prosperidad.....        | 205                 | 170         | 375   | 645                         |
| Congreso.....   | Guttenberg.....         | 77                  | 64          | 141   | 253                         |
|                 | Plaza de Toros.....     | 292                 | 281         | 573   | 837                         |
| Hospital.....   | Sta. María de la Cabeza | 50                  | 59          | 109   | 284                         |
| Inclusa.....    | Gasómetro.....          | 213                 | 66          | 279   | 341                         |
|                 | Marqués de Comillas..   | 133                 | 122         | 255   | 400                         |
| Latina.....     | San Isidro.....         | 208                 | 203         | 411   | 696                         |
| Universidad.... | Bellas Vistas.....      | 299                 | 248         | 547   | 1,011                       |
|                 | Lozoya.....             | 96                  | 29          | 125   | 229                         |
|                 | Vallhermoso.....        | 70                  | 35          | 105   | 241                         |
|                 | TOTALES.....            | 2,054               | 1,620       | 3,674 | 6,580                       |

Entre 14 barrios de los 100 en que se divide Madrid absorben el 70 por 100 de los edificios ocupados por 1 a 10 personas en toda la corte. Y son precisamente esos barrios los que se caracterizan, o bien por edificaciones pequeñas, distribuidas anárquicamente, o bien, y esto es lo peor, por aglomeraciones de casuchas, cada una de las cuales difícilmente pueden albergar a las 5 personas promedio de los dos grupos considerados.

Así ocurre en el barrio de la Plaza de Toros, con las casas de los tejares y de la Elipa; así en el barrio del Gasómetro, con las chozas de la Albóndiga; así en el barrio de Bellas Vistas, con sus covachas de traperos; así en el barrio de San Isidro, con las zahurdas de los alrededores de los cementerios y el barrio de las Cambronerías; así en el de Guttenberg, con los tejares de Molina y las casas del camino de Vicálvaro; así en los del Marqués de Comillas y Santa María de la Cabeza.

La circunstancia de haber en Madrid gran número de casas con pocos habitantes, circunstancia que parecía, a primera vista, un argumento desfavorable para los que hablan de hacina-

miento, se convierte en arma poderosa para afirmar esto último, cuando se consideran los barrios de los cuales es mayor la proporción de esas viviendas. En ellas viven, en efecto, pocas personas; pero es que difícilmente podría alojarse en casi todas ellas una sola persona más: tan escaso es el espacio disponible.

Prescindiendo, por un momento, de la anormalidad determinada por la existencia de tantas casas de esas condiciones en los 14 barrios anotados, en el conjunto de los barrios restantes de los respectivos distritos, así como en la totalidad de los del Centro, Hospicio y Palacio, el tipo predominante es el del edificio de 51 a 60 habitantes, con la excepción del distrito del Hospital, en el cual domina el tipo de casa de 101 a 125 habitantes.

El promedio de habitantes por edificio en cada uno de los diez distritos de Madrid se consigna en el siguiente estado:

|                  |    |
|------------------|----|
| Centro.....      | 36 |
| Hospicio.....    | 47 |
| Chamberí.....    | 47 |
| Buenavista.....  | 33 |
| Congreso.....    | 32 |
| Hospital.....    | 63 |
| Inclusa.....     | 46 |
| Latina.....      | 45 |
| Palacio.....     | 47 |
| Universidad..... | 34 |

Para todo el término municipal, el promedio es de 41 habitantes por edificio, siendo, por consiguiente, *cuatro* los distritos que ofrecen cifras inferiores a este promedio general, y *seis* los que presentan cifras superiores.

Del anterior estado se desprende que el distrito de *mayor aglomeración por edificio* es el del Hospital, siguiendo en orden descendente los de Hospicio, Chamberí y Palacio (con cifras iguales los tres), Inclusa, Latina, Centro, Universidad, Buenavista y Congreso.

La comparación por distritos no es, sin embargo, lo bastante expresiva para poner de relieve el hecho del hacinamiento. Dentro de cada distrito, los barrios ofrecen modalidades diversas, dependientes de su situación topográfica, qué les hace, a veces, tener mayores analogías con los barrios de distintos distritos que con los del propio. Así ocurre, por ejemplo, con el del distrito de la Latina, en el cual hay barrios que, por su proximidad al centro de la capital, participan de las condiciones de los distri-

tos de ese nombre, en tanto que otros se acercan más a los de los barrios extremos. La división radial de Madrid en distritos es la causa de este fenómeno. Por esta razón hemos creído conveniente formar el siguiente estado, en el cual se agrupan los barrios, no ya con arreglo al promedio de habitantes por edificio, sino clasificados por el número de edificios con más de 80 habitantes que hay en cada barrio, cifra más significativa que la del simple promedio indicado.

Resultará, según esto:

**I.—Barrios que tienen hasta 20 edificios con más de 80 habitantes.**

|                          |                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Distrito del Centro..... | Los diez barrios del distrito.                                        |
| — del Hospicio .....     | Todos los barrios, excepto el de San Pablo,                           |
| — de Chamberí.....       | Alfonso X.                                                            |
| — de Buenavista.....     | Almirante, Biblioteca, Fernando el Santo, Guindalera y Prosperidad.   |
| — del Congreso .....     | Alameda, Cañizares, Cervantes, Floridablanca, Príncipe y Santa María. |
| — del Hospital .....     | Ministriles, Pacífico y Torrecilla.                                   |
| — de la Inclusa.....     | Cabestreros y Duque de Alba.                                          |
| — de la Latina.....      | Ayuntamiento y Cava.                                                  |
| — de Palacio.....        | Alamo, Carlos III, Espejo, Isabel II y Senado.                        |
| — de la Universidad....  | Amaniel, Conde Duque, Conde Toreno, Minas y Santa Lucía.              |

**II.—Barrios que tienen de 21 a 30 edificios con más de 80 habitantes.**

|                             |                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------|
| Distrito del Hospicio ..... | San Pablo.                                   |
| — de Chamberí.....          | Dos de Mayo, Luchana, Monteleón y Trafalgar. |
| — de Buenavista.....        | Marqués de Salamanca y Monasterio.           |
| — del Congreso .....        | Retiro y San Carlos.                         |
| — del Hospital .....        | Primavera.                                   |
| — de la Inclusa.....        | Amazonas, Caravaca, Miguel Servet y Rastro.  |
| — de la Latina.....         | Humilladero.                                 |
| — de Palacio.....           | Argüelles, Casa de Campo.                    |
| — de la Universidad....     | Quiñones.                                    |

**III.—Barrios que tienen más de 30 edificios con una población superior a 80 habitantes.**

|                           |                                                        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------|
| Distrito de Chamberí..... | Balmes, Cardenal Cisneros, Cuatro Caminos e Hipódromo. |
| — de Buenavista.....      | Conde de Aranda, Goya y Las Mercedes.                  |
| — del Congreso .....      | Guttenberg y Plaza de Toros.                           |

|                             |                                                                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Distrito del Hospital ..... | Argumosa, Delicias, Doctor Fourquet, Jesús y María, Lavapiés y Santa María de la Cabeza. |
| — de la Inclusa .....       | Gasómetro, Huerta del Bayo, Marqués de Comillas y Peñuelas.                              |
| — de la Latina .....        | Aguas, Alfonso VI, Arganzuela, Calatrava, Imperial, San Francisco y San Isidro.          |
| — de Palacio .....          | Moncloa y Quintana.                                                                      |

Estos tres grupos corresponden sensiblemente a las tres zonas en las cuales pudiéramos dividir el término municipal de Madrid, y que pudiéramos calificar de *zona central*, *zona de transición* y *zona de aglomeración*. En el gráfico núm. 3 puede apreciarse esta gradación en la habitabilidad, cuya regularidad no es, ni puede ser, absoluta, por las condiciones especiales de algunos barrios (por ejemplo, los de la Prosperidad y la Guindalera, en el distrito de Buenavista), pero que presenta uniformidad suficiente para poder determinar los lugares donde la aglomeración por edificios es excesiva. Teniendo siempre muy en cuenta que no ofrece los mismos caracteres esta aglomeración en los barrios pertenecientes a los distritos de Buenavista, Palacio y aun en los de Chamberí, que en los del Hospital, Inclusa y Latina. En los primeros, casas muy grandes, es natural que alojen un gran número de vecinos, pero las condiciones de higiene y salubridad de esas viviendas no pueden compararse a los inmensos caserones, sin luz, sin agua y sin ventilación, de los barrios bajos.

Fijémonos además en que los distritos que se llevan la palma en lo de poseer casas con más de 200 habitantes son los de la Latina, Hospital e Inclusa, contando el primero con 48 fincas en esas condiciones, de ellas cuatro con más de 300 habitantes; el segundo con 42, de ellas 12 con más de 300, y el tercero con 38 y 10, siguiendo, en orden descendente, los de Buenavista (con 24 y 5, respectivamente), Chamberí (con 23 y 5), Universidad (con 22 y 4), Congreso (13 y 5), Palacio (10 y 2), y Centro y Hospicio, con 1 y 1 edificios de más de 200 habitantes, sin que ninguno llegue a los 300.

Examinemos ahora, considerando los barrios agrupados en las tres zonas que hemos establecido, la proporción de habitantes por edificio que a cada uno de ellos le corresponde:

Los barrios de la *Zona central* presentan los siguientes promedios de habitantes por edificio: Carmen, 36; Constitución, 29; Correos, 39; Estrella, 37; Jardines, 34; Muñoz Torrero, 44; Puer-

ta del Sol, 30; San Luis, 36; San Martín, 41; Tudescos, 38; Apodaca, 63; Bilbao, 44; Campoamor, 48; Colón, 46; Góngora, 46; Hernán Cortés, 45; Jesús del Valle, 49; San Opropio, 48; Las Torres, 41; Alfonso X, 34; Almirante, 46; Biblioteca, 46; Fernando el Santo, 35; Guindalera, 16; Prosperidad, 15; Alameda, 45; Cañizares, 39; Cervantes, 39; Floridablanca, 35; Príncipe, 31; Santa María, 41; Ministriles, 49; Pacífico, 33; Torrecilla, 54; Cabestros, 82; Duque de Alba, 47; Ayuntamiento, 37; Cava, 43; Alamo, 43; Carlos III, 50; Espejo, 39; Isabel II, 54; Senado, 43; Amaniel, 49; Conde Duque, 45; Conde de Toreno, 49; Minas, 50, y Santa Lucía, 53.

*Zona de transición.*—San Pablo, 52; Dos de Mayo, 69; Luchana, 53; Monteleón, 66; Sandoval, 69; Trafalgar, 47; Marqués de Salamanca, 47; Monasterio, 36; Retiro, 41; San Carlos, 56; Primavera, 53; Amazonas, 61; Caravaca, 69; Miguel Servet, 84; Rastro, 59; Humilladero, 54; Argüelles, 47; Casa de Campo, 41, y Quinones, 53.

*Zona de aglomeración.*—Balmes, 70; Cardenal Cisneros, 55; Cuatro Caminos, 30; Hipódromo, 44; Conde de Aranda, 57; Goya, 61; Las Mercedes, 46; Guttenberg, 36; Plaza de Toros, 20; Argumosa, 82; Delicias, 100; Doctor Fourquet, 81; Jesús y María, 60; Lavapiés, 81; Santa María de la Cabeza, 60; Gasómetro, 26; Huerta del Bayo, 75; Marqués de Comillas, 24; Peñuelas, 62; Aguas, 60; Alfonso VI, 73; Arganzuela, 62; Calatrava, 87; Imperial, 58; San Francisco, 90; San Isidro, 21; Moncloa, 52, y Quintana, 50.

Los promedios generales para las tres zonas son:

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Zona central.....         | 42 habitantes por edificio. |
| Idem de transición ... .. | 56 — —                      |
| Idem de aglomeración .... | 59 — —                      |

El promedio de la *zona de aglomeración* resulta relativamente bajo, por la influencia que en su determinación ejercen los barrios de la Plaza de Toros, Gasómetro, San Isidro, etc., caracterizados, como ya hemos visto, por un gran número de edificios de 1 a 10 habitantes.

Estos barrios, en la *zona de aglomeración*, y los de Guindalera y Prosperidad en la *central*, son los que perturban un tanto la distribución uniforme de los promedios de habitantes por edifi-

cio en cada zona. Prescindiendo de esas perturbaciones, se observa una regularidad suficiente para admitir como buena la agrupación de los barrios en las tres zonas indicadas.

## V

### Densidad de habitantes por vivienda.

De los 751.000 habitantes de Madrid, unos 28.000, próximamente, figuran inscritos, para los efectos del Censo, en cédulas colectivas, en las cuales se inscriben todos aquellos que viven en colectividad, sin constituir hogar ni familia, como ocurre con militares, religiosos, asilados y hospitalizados, presos, etc.; los 723.000 restantes ocupan 155.000 viviendas, con un promedio de 4,6 habitantes por vivienda. Con arreglo al número de individuos que ocupa cada una, obtenemos las proporciones siguientes:

De cada 100 viviendas, hay ocupadas por

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| 1 persona .....    | 3,5          |
| 2 — .....          | 14,2         |
| 3 — .....          | 18,0         |
| 4 — .....          | 18,1         |
| 5 — .....          | 15,0         |
| 6 — .....          | 11,4         |
| 7 — .....          | 7,9          |
| 8 — .....          | 4,8          |
| 9 — .....          | 2,8          |
| 10 — y más .....   | 4,3          |
| <b>TOTAL .....</b> | <b>100,0</b> |

El máximo le dan los dos grupos de 3 y de 4, presentando después cifras muy análogas las viviendas ocupadas por 2 y por 5 personas; pero acaso lo más interesante no sea esto, sino la repartición, por barrios, de los coeficientes de aglomeración en las viviendas. Tres grupos encontramos bastante bien definidos:

El primero lo forman 17 barrios, con promedios superiores a 5 individuos por vivienda: de ellos, 13 se extienden, sin solución de continuidad, por los distritos del Centro y Buenavista, con ramales a los de Hospicio y Congreso (barrios de Puerta del

Sol, Muñoz Torrero, San Martín, Carmen, San Luis, Las Torres, Biblioteca, Conde de Aranda, Fernando el Santo, Goya, Monasterio, Floridablanca y Retiro); otros tres se agrupan en el ángulo, cuyo vértice es la Glorieta de Atocha, y los lados, la Ronda de Atocha y la calle del Pacífico, y queda solo, en el distrito de la Inclusa, el barrio del Marqués de Comillas.

Fácil es comprender la razón de esas aglomeraciones por vivienda: los barrios de Puerta del Sol, Muñoz Torrero, Carmen, San Martín, San Luis y Las Torres son barrios de fondas, casas de huéspedes, de viajeros, pensiones, etc., y aunque los grandes hoteles se han eliminado, por estar incluidos en cédulas colectivas, la infinita gama de pensiones familiares no ha podido excluirse, y da el exceso consignado.

En cambio, los barrios de la Biblioteca, Conde de Aranda, Fernando el Santo, Goya, Monasterio, Floridablanca y Retiro, son barrios ricos, de casas espaciosas, en las que se alberga nutrida servidumbre; indudablemente, ésta determina el elevado coeficiente por vivienda.

La zona de las Delicias está influida por las dos estaciones del ferrocarril y por las numerosas fábricas y talleres establecidos en esa parte; hay aquí abundante población obrera que necesita vivir en las proximidades del sitio en que trabaja, y tiene necesidad, para ello, de estrecharse, acomodándose a los edificios y a las viviendas existentes.

Por último, el barrio del Marqués de Comillas, habitado por gente pobrísima, se encuentra en el mismo caso que los anteriores, aunque aquí sea sólo una razón de economía la que determine la aglomeración.

El segundo grupo, con densidades mínimas por vivienda inferiores a 4,5 individuos, lo forman 32 barrios, también en dos zonas: una con casi todo el distrito de Inclusa y Hospital y ramalazos en los del Congreso y Latina. La zona primera comprende todos los barrios de Universidad, menos el de Bellas Vistas, al extremo Norte, y en el de Chamberí, los de Balmes, Cardenal Cisneros, Hipódromo, Monteleón y Sandoval, y en el del Hospicio, los de Jesús del Valle, San Pablo, Hernán Cortés y Góngora, a más del barrio del Álamo en el distrito de Palacio; en total, 19, comprendidos aproximadamente entre la calle de la Princesa, la de Fuencarral, y luego la de Eloy Gonzalo y Martínez Campos, hasta el Paseo de la Castellana.

La zona Sur comprende 12 barrios, que son: de derecha a iz-

quierda, los de Alameda, San Carlos, Torrecilla, Primavera, Ministriles, Cabestreros, Caravaca, Huerta del Bayo, Miguel Servet, Rastro, Humilladero y Calatrava, quedando separado e independiente el barrio del Espejo, en el distrito de Palacio.

Quedan 51 barrios con densidad, por vivienda, de 4,5 a 5,0, y que, por su condición intermedia, no merecen mención especial.

Veamos ahora, para completar este estudio, el tanto por ciento que representan en cada barrio las viviendas ocupadas por más de 10 personas, y encontraremos:

Barrios en que el tanto por ciento de viviendas ocupadas por más de 10 personas es de:

- 11 Biblioteca.
- 10 Puerta del Sol.
- 9 Retiro.
- 8 San Luis, Floridablanca.
- 7 Las Torres, Marqués de Salamanca, Delicias, Pacífico, Santa María de la Cabeza.
- 6 Almirante, Goya, Monasterio, Cañizares, Cervantes, Plaza de Toros, Isabel II y Montaña.
- 5 Carmen, Correos, Jardines, San Martín, Apodaca, Alfonso X, Las Mercedes, Prosperidad, Príncipe, Amazonas, Imperial, San Isidro y Carlos III.

Prescindiendo de los barrios que dan promedios de 4 y 3, y que, por ser intermedios, son igualmente poco significativos, nos encontramos con que los mínimos de 2 por 100 aparecen en 23 barrios, que son: Bilbao, Campoamor, Colón, Góngora, Hernán Cortés, Jesús del Valle, Balmes, Cisneros, Cuatro Caminos, Monteleón, Amanuel, Conde Duque, Guzmán el Bueno, Quiñones, Vallehermoso, al Norte, y Alameda, Primavera, Torrecilla, Cabestreros, Caravaca, Huerta del Bayo, Rastro y San Francisco, al Sur. Se ve, por consiguiente, que, con ligeras excepciones, lo mismo en los máximos que en los mínimos, esta agrupación de tantos por ciento corresponde a la de coeficientes de individuos por vivienda, y viene a demostrar que el aumento o disminución de los promedios depende casi en absoluto de la proporción mayor o menor de viviendas con más de 10 individuos existente en cada barrio.

Por otra parte, las zonas de cifras mínimas, lo mismo en los promedios que tantos por ciento, encajan perfectamente en aquellas zonas de Madrid habitadas por la modesta burguesía y por obreros y artesanos: en unos y en otros, la servidumbre repre-

senta para el conjunto una porción insignificante, y como también las casas de pensión son poco numerosas, la masa total está compuesta de familias que ocupan viviendas completas; el promedio de habitantes por vivienda no está influido por ninguna circunstancia extraña, y corresponde con bastante aproximación, en estos casos, al promedio de individuos por familia.

## VI

### **Relación entre viviendas y edificios.**

Al examinar los promedios de viviendas por cada edificio, nos encontramos con las siguientes particularidades, que iremos analizando, distrito por distrito:

*Centro.* — Presenta una gran uniformidad en todos los barrios: el promedio inferior lo da el barrio de la Puerta del Sol, y es de 5 viviendas por edificio; el de la Constitución da 6; los demás, 7 u 8.

*Hospicio.* — Los promedios inferiores, de 8 y 9, se presentan en los barrios de Las Torres y Bilbao; los superiores, de 12 y 13, en San Pablo y Apodaca; todos los demás dan 10 u 11.

*Chamberí.* — Los barrios de Alfonso X y Cuatro Caminos dan sólo 7 viviendas por edificio; en cambio, Monteleón, Sandoval y Balmes dan 16; los demás barrios van presentando cifras menores a medida que se alejan del casco.

*Buenavista.* — Prosperidad y Guindalera dan sólo 3 por edificio; Goya llega hasta 12.

*Congreso.* — Con número de 7 hay cuatro barrios: Floridablanca, Guttenberg, Príncipe y Retiro; el máximo de 12 sólo lo da el barrio de San Carlos, y el de Alameda sigue muy de cerca con 11.

*Hospital.* — Hay un mínimo de 6 en el Pacífico, y un máximo de 19 en las Delicias; con cifras análogas de 17 y 18 están también los barrios del Doctor Fourquet, Lavapiés y Argumosa; todos los demás tienen promedios de 11 a 13 por edificio.

*Inclusa.* — Los barrios del Gasómetro y Marqués de Comillas dan un mínimo de 5; con 19 y 20, en cambio, se encuentran Cabestreros, Huerta del Bayo y Miguel Servet; el de Caravaca tiene todavía un promedio elevado de 17, y todos los demás dan cifras intermedias de 10 a 14.

*Latina.*—Los máximos son también de 20 en Calatrava y San Francisco; en cambio, en San Isidro baja a 4 por edificio, y a 8 y 9 en el barrio del Ayuntamiento y en el de la Cava; los demás oscilan entre 12 y 16.

*Palacio.*—Los promedios no ofrecen grandes oscilaciones; varían desde 8, en el barrio de la Casa de Campo, a 12 en el de la Montaña; los demás dan 11 ó 10 por edificio.

*Universidad.*—En Bellas Vistas, el promedio es de 4; en Lozoya y Vallehermoso, de 8; los demás oscilan de 10 a 13.

En resumen: los distritos del Centro, Palacio, Congreso y Buenavista presentan una regularidad casi absoluta en los promedios por barrios, con cifras de 7 y 6 para el conjunto del distrito. El del Hospicio es también muy uniforme en la repartición de los promedios; pero tiene cifras más altas que los anteriores, y por ello da para el conjunto 10 viviendas por edificio.

Los tres distritos del Hospital, Inclusa y Latina ofrecen mayores variaciones, y en muchos barrios cifras extremas de 17 a 20, con promedios para el conjunto de 13 a 10.

El distrito de Chamberí presenta cifras regulares y bastante altas, de 15 y 16, sin alcanzar, claro está, las proporciones que en los distritos del Sur, y con promedios totales de 8 y 11, respectivamente.

Por último, los barrios exteriores dan cifras muy bajas, por la circunstancia, de que anteriormente se ha hablado, de estar constituidos por numerosísimos albergues y chozas de endeble construcción y de una sola vivienda: en este caso se encuentran los barrios de Alfonso X y Cuatro Caminos, con promedios de 7 en el distrito de Chamberí; los de Guindalera y Prosperidad, en Buenavista, con 3 por edificio; el del Pacífico, con 6, en el Hospital; los del Gasómetro y Marqués de Comillas, con 5, en Inclusa; el de San Isidro, en Latina, con 4, y el de Bellas Vistas, en Universidad, con 4.

## VII

Para establecer la comparación con las cifras anteriores y deducir el lugar que ocupa la capital de España, en relación con otras capitales españolas y grandes ciudades extranjeras, se han añadido los estados que vienen a continuación:

A

Densidad por hectárea en Madrid y Barcelona.

|            | METROS CUADRADOS, EN MILLARES |            | HABITANTES POR HECTÁREA |            |
|------------|-------------------------------|------------|-------------------------|------------|
|            | Madrid.                       | Barcelona. | Madrid.                 | Barcelona. |
| 1.....     | 1.532                         | 1 877      | 934                     | 245        |
| 2.....     | 458                           | 1.674      | 1.239                   | 366        |
| 3.....     | 3.296                         | 673        | 271                     | 652        |
| 4.....     | 5 971                         | 2.198      | 152                     | 335        |
| 5.....     | 7.114                         | 2.433      | 106                     | 290        |
| 6.....     | 3.186                         | 2.714      | 268                     | 401        |
| 7.....     | 3.687                         | 15.141     | 189                     | 89         |
| 8.....     | 3.304                         | 8.162      | 248                     | 96         |
| 9.....     | 35.371                        | 24.509     | 19                      | 18         |
| 10.....    | 3 838                         | 9.709      | 219                     | 50         |
| TOTALES... | 66.756                        | 70.864     | 112                     | 100        |

B

ESPAÑA

Densidad por edificio.

|             |                                      |         |
|-------------|--------------------------------------|---------|
| Valencia... | Casco, habitantes.....               | 180.700 |
|             | Edificios.....                       | 9.068   |
|             | Promedio.....                        | 20      |
|             | Todo el Municipio, habitantes.....   | 251.258 |
|             | Edificios.....                       | 22.038  |
|             | Promedio.....                        | 11      |
| Sevilla.... | Casco, habitantes.....               | 197.530 |
|             | Edificios y albergues habitados..... | 11.753  |
|             | Promedio.....                        | 17      |
|             | Todo el Municipio, habitantes.....   | 205.529 |
|             | Edificios.....                       | 12.562  |
|             | Promedio.....                        | 16      |
| Granada...  | Casco, habitantes.....               | 99.093  |
|             | Edificios.....                       | 7.798   |
|             | Promedio.....                        | 13      |
|             | Todo el Municipio, habitantes.....   | 103.368 |
|             | Edificios.....                       | 8.480   |
|             | Promedio.....                        | 12      |

|             |                                    |         |
|-------------|------------------------------------|---------|
| Zaragoza..  | Casco, habitantes.....             | 107.928 |
|             | Edificios.....                     | 5.054   |
|             | Promedio.....                      | 21      |
|             | Todo el Municipio, habitantes..... | 141.350 |
|             | Edificios.....                     | 9.882   |
|             | Promedio.....                      | 14      |
| Valladolid. | Casco, habitantes.....             | 64.455  |
|             | Edificios.....                     | 3.761   |
|             | Promedio.....                      | 17      |
|             | Todo el Municipio, habitantes..... | 76.791  |
|             | Edificios.....                     | 5.354   |
|             | Promedio.....                      | 14      |

**C**

En el *Anuario de la ciudad de París para 1919* encontramos las cifras siguientes:

|                    |                 |           |
|--------------------|-----------------|-----------|
| Ciudad de París... | Habitantes..... | 1.149 366 |
|                    | Edificios.....  | 82.127    |
|                    | Promedio.....   | 35        |
| Banlieue.....      | Habitantes..... | 1.479.913 |
|                    | Edificios.....  | 154.378   |
|                    | Promedio.....   | 10        |

Como en Madrid las cifras respectivas son 41 y 9, resulta que el núcleo central presenta en nuestra capital mayor densidad por edificio que en la capital francesa, mientras que en la zona suburbana es algo menor la densidad de Madrid que la de París.

Con respecto a Londres, tenemos otro dato, que es el referente a las viviendas ocupadas: en 706.450 viviendas se reparten 4.483.000 habitantes, lo que da un promedio de 6,35; en Madrid, el promedio equivalente es de 4,6. La razón de este exceso que presenta la capital de Inglaterra es que en ella sólo un 38 por 100 de familias viven cada una en una casa, mientras que el 32 por 100 de la familia viven dos a dos en una casa, y el 30 por 100 restante viven tres o más en una misma casa.

**D**  
**EXTRANJERO**  
**Densidad por hectárea.**

| CIUDADES           | Extensión<br>en<br>hectáreas. | Habitantes | Habitantes<br>por<br>hectárea. |
|--------------------|-------------------------------|------------|--------------------------------|
| Budapest .....     | 27.700(9)2                    | 1.185.000  | 43                             |
| Berlín .....       | 8.800(1)                      | 3.804.000  | 432                            |
| Breslau .....      | 4.200                         | 528.000    | 126                            |
| Munich .....       | 8.900                         | 631.000    | 71                             |
| Leipzig .....      | 7.900                         | 604.000    | 76                             |
| Dresde .....       | 6.800                         | 529.000    | 78                             |
| Hamburgo .....     | 7.800                         | 986.000    | 126                            |
| Viena .....        | 27.600                        | 1.841.000  | 67                             |
| Amberes .....      | 2.400                         | 333.000    | 139                            |
| Copenhague .....   | 8.000                         | 561.000    | 70                             |
| París .....        | 7.800                         | 2.906.000  | 373                            |
| Marsella .....     | 22.800                        | 586.000    | 25                             |
| Lyón .....         | 4.400                         | 561.000    | 128                            |
| Burdeos .....      | 4.000                         | 267.000    | 67                             |
| Londres .....      | 30.300                        | 4.483.000  | 148                            |
| Liverpool .....    | 6.700                         | 803.000    | 120                            |
| Manchester .....   | 8.800                         | 731.000    | 81                             |
| Glasgow .....      | 5.300                         | 1.034.000  | 195                            |
| Edimburgo .....    | 4.600                         | 421.000    | 92                             |
| Dublín .....       | 3.200                         | 399.000    | 125                            |
| Nápoles .....      | 6.100                         | 698.000    | 114                            |
| Milán .....        | 7.500                         | 663.000    | 88                             |
| Turín .....        | 13.000                        | 452.000    | 35                             |
| Christianía .....  | 1.700                         | 258.000    | 152                            |
| Amsterdam .....    | 4.600                         | 642.000    | 140                            |
| Rotterdam .....    | 6.200                         | 511.000    | 82                             |
| Lisboa .....       | 8.800                         | 490.000    | 56                             |
| Oporto .....       | 3.900                         | 204.000    | 52                             |
| Buenos Aires ..... | 18.700                        | 1.576.000  | 83                             |

(1) Con los suburbios.

|                                    | Habitantes<br>por<br>hectárea. |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Nueva York (en su totalidad) ..... | 75                             |
| { Manhattan .....                  | 387                            |
| { Browns .....                     | 75                             |
| Nueva York. { Brooklyn .....       | 113                            |
| { Queens .....                     | 175                            |
| { Richmond .....                   | 10                             |
| Chicago .....                      | 55                             |
| Filadelfia .....                   | 56                             |
| Boston .....                       | 67                             |
| Baltimore .....                    | 95                             |
| San Francisco .....                | 47                             |

## APÉNDICE CUARTO

---

**Estudio, en forma de Memoria, que presenta don Juan Gil-Senis, de un proyecto de construcción de uno o varios inmuebles acogidos a los beneficios de la Ley de Casas baratas.**

Mediante el cumplimiento de determinados requisitos, y con obligaciones taxativamente marcadas en la Ley de 10 de diciembre de 1921 y Reglamento para su aplicación de 8 de julio de 1922, dictadas para favorecer la construcción de casas baratas para obreros, se obtiene del Estado la protección que en diversas formas presta, y que en el caso presente se limitaría a la total exención tributaria por todo acto o contrato sujeto a tributación y otorgado para dicho fin, y de toda contribución o arbitrio, tanto del Estado cuanto del Municipio, por treinta años, y a la concesión de préstamos reintegrables en efectivo por las proporciones que se dirán, y cuya obtención y fechas de entrega han de especificarse previamente a la iniciación del negocio que se propone. La cantidad presupuestada para dichos préstamos alcanza la cifra de 100 millones de pesetas.

La proporción de dichos préstamos y sus garantías es la siguiente:

|                                      | Tanto<br>por ciento. |
|--------------------------------------|----------------------|
| Sobre terrenos no urbanizados.....   | 50                   |
| Sobre terrenos urbanizados.....      | 55                   |
| Sobre construcción en curso.....     | 60                   |
| Sobre construcciones terminadas..... | 70                   |

Estos préstamos devengarán un interés anual del 3 por 100, que podrá reducirse al 2 por 100, previo acuerdo del Consejo de Ministros.

Mediante la concesión de estos préstamos, se construirán inmuebles de gran número de habitaciones—viviendas—y costo mínimo—casas baratas colectivas—, que han de ser de propiedad del beneficiario (persona a quien la Ley autoriza para ser inquilino o comprador), en amortización máxima de treinta años. Se podrán exceptuar de tal calificación de pisos baratos los principales y tiendas, con lo que se podrán dar en alquiler dichos pisos, asignándoles el precio conveniente.

Dadas las condiciones exigidas por la Ley, que garantiza su protección mediante la elevación a escritura pública de los proyectos y plan financiero a desarrollar, en forma que nada quede a la libre interpretación o resolución de ninguna de ambas partes contratantes, puede conocerse el desarrollo del negocio en todas sus formas y momentos con anterioridad al planteamiento del mismo en su aspecto contractual y al desembolso de cantidad alguna, todo lo cual permite tener el máximo de garantías del éxito feliz y la seguridad de que ningún motivo ni causa puede alterar las condiciones en que se planteó, quedando únicamente como riesgo a afrontar el eternamente imprevisto de una huelga pertinaz u otra catástrofe por el estilo.

El capital de la entidad constructora de las casas baratas no podrá devengar en ningún momento más del 6 por 100 de interés.

Se deberá reducir el capital empleado tanto cuanto permitan las relaciones con la entidad o entidades suministradoras de materiales y las atenciones ineludibles de la misma; nunca deberá exceder del 30 por 100 del total presupuesto.

Como puede presumirse, nunca consideraremos como negocio a emprender aquel que nos proporcionara un interés máximo del 6 por 100, y no es éste, por tanto, el que en la presente Memoria proponemos: el llegar a ser propietarios de un inmueble de tal naturaleza, y aprovechar para ello las ventajas concedidas en la Ley, es únicamente motivo ocasional para obtener otras utilidades que deban estar tan aseguradas como los préstamos por el Estado concedidos—no olvidemos la escritura que nos firmará asegurando el cumplimiento de sus obligaciones—, y a ello se tiende con el presente estudio.

Si constituimos una Empresa denominada XXX, encargada de construir un inmueble de cantidad respetable, y que goce en su

desarrollo de todas las garantías y exenciones concedidas por la Ley, y, al mismo tiempo, los accionistas de esta Sociedad XXX lo son de otra YYYYY, y ambas las unimos, en realidad, pero conservando una separación puramente legal, y la segunda, denominada YYYYY, proporciona a XXX todo el material indispensable para la construcción y se reserva las utilidades del intermedio, que llegaría a un 17 por 100—si no exageramos sus ganancias—, siempre que tuviera una organización productora propia o contratos de suministros a precios mínimos, habremos conseguido aprovechar los préstamos del Estado en su 70 por 100 que nos concede y obtener utilidades de un capital ajeno, en una aportación tan respetable como es ese 70 por 100 que nos firmaría en escritura pública, y si ese 17 por 100 de utilidades lo hemos de obtener del capital prestado por el Estado en su enorme proporción de ser mayor, en más del doble, del por nosotros aportado, la ganancia obtenida por los accionistas de la Empresa sería en proporción del 70 por 100 de la obra construida que el Estado nos concede. A ese interés obtenido en el suministro de materiales deberemos añadir el 60 por 100 que el Estado nos permite al capital empleado *oficialmente* en la empresa de construcción; estas utilidades se devengarían en el plazo de tres años que debe, como máximo, durar la construcción, habiendo quedado extinguida por falta de objeto la Sociedad YYYYY, cuya vida iba aparejada a la de duración de las obras.

A este negocio se debe añadir su secuela de obtener ganancia en la plusvalía de que gozarían los terrenos inmediatos.

De obtener capital suficiente, el negocio se debiera plantear en su mayor amplitud, con lo que sería factible el establecimiento de fuentes de producción propias, fábricas de ladrillos, de cemento, importación de las maderas, contratación en gran escala de hierros, sistemas especiales de construcción, etc., etc., y el referido 17 por 100 calculado aumentaría en proporción remuneradora, aminorándose, al mismo tiempo, los gastos forzosos en su relación con el capital empleado.

Las condiciones de mi aportación a la empresa de estas ideas, y su posterior desarrollo, deberán girar siempre bajo la condición de remuneración mediante acciones liberadas, cuya cifra sería acordada entre los capitalistas y el que propone.

De la dirección técnica de las obras deberían encargarse los firmantes de planos, base del negocio.

Barcelona, abril de 1923.



## APÉNDICE QUINTO

---

### El problema de la vivienda en Austria,

FOR EL

Dr. Benedikt Kautsky.

En Austria, lo mismo que sucede actualmente en todos los demás países, se padece una verdadera crisis de viviendas. Pero el problema en Austria se diferencia del de las demás naciones por sus causas y sus aspectos. Mientras que en la mayor parte de los otros Estados la crisis de la vivienda se presenta, después de la guerra, originada por la escasa actividad en el ramo de construcción, en Austria existía ya el problema de la habitación con anterioridad a la lucha (1).

La falta de viviendas en Viena era ya un mal crónico en tiempo de paz. En 1914 ascendía el número de las más pequeñas viviendas desalquiladas al 0,89 por 100, y el de las pequeñas intermedias al 1,67 por 100 del total de las viviendas correspondientes al respectivo grupo, siendo de notar que la proporcionalidad de estos dos grupos, respecto al total de viviendas, es del 82 por 100 (correspondiendo al grupo de las más pequeñas viviendas el 73 por 100 y a las viviendas pequeñas intermedias el 9 por 100) (2). La situación social de los inquilinos de las pequeñas viviendas era extraordinariamente precaria. Según el Censo del año 1910, tenían inquilino el 22 por 100 de las casas que sólo disponían de una habitación. Este porcentaje aumentaba a 37,9 por 100 en las viviendas cuyo alquiler era de 361 a 500 coronas

---

(1) En lo sucesivo hemos de referirnos principalmente a Viena, ya que su problema de la vivienda puede considerarse como representativo del de todas las ciudades austriacas después del desgarramiento de la Monarquía austro-húngara.

(2) Se entiende por vivienda pequeña la que consta de una a dos habitaciones, y por viviendas pequeñas intermedias, las que tienen de dos a tres habitaciones.

anuales y que correspondían al grupo de viviendas intermedias, llegando, en el barrio típico de obreros, hasta el 39,6 por 100.

Considérese, a la vez, que una gran parte de estos inquilinos no disponían de una habitación independiente, sino sólo de una cama (los llamados *Bettgeher*). Según los datos de Philippovich (*Wiener Wohnverhältnisse*, Berlín, 1894, pág. 12), ascendía en Viena el número de los *Bettgeher* a un 6,4 por 100 de la población total, y es indudable que esta situación no llegó a mejorar antes de la guerra.

Si tenemos además en cuenta que estas viviendas eran, en su mayor parte, muy deficientes (faltaba la cocina en el 15 por 100 de las pequeñas viviendas, casi el 70 por 100 carecían de sótano, el 92 por 100 tenían el retrete fuera de la vivienda y más del 75 por 100 no tenían alumbrado de gas ni eléctrico)(1), podemos formarnos idea del atraso de Austria en este aspecto. A la vez resultaba, también antes de la guerra, que el alquiler, que era la fuente de ingreso más productiva de los Municipios, dada la estructura singular del sistema comunal de contribuciones, representaba, por término medio, el 20 por 100 del presupuesto de gastos de una familia de obreros. Este gran porcentaje ocasionaba naturalmente la aglomeración del vecindario. El número total oficial de viviendas en 1914 era de 540.990. Si queremos reducir todas las viviendas a una medida común, hemos de calcular de manera que a la habitación de una sola ventana le corresponda la mitad del valor de una habitación con dos ventanas. Haciéndolo así, resultará 1,56 la cifra media aproximada de habitaciones de dos ventanas en cada vivienda. Ahora bien: si relacionamos esta cifra con el censo de población, tendremos que el año 1914, en que el número de habitantes era de 2.200.000, correspondían 2,70 personas a cada habitación de dos ventanas. Esta cifra media nos comprueba que el exceso de población en los barrios obreros tenía que llegar a una proporción verdaderamente espantosa.

La guerra produjo diversas modificaciones en esta situación. Por lo pronto, aquí, como en otros países, trajo consigo la casi absoluta paralización de las construcciones. El cuadro que ofrecemos a continuación demuestra el rápido descenso en la edificación de viviendas durante la guerra. En el año 1918 alcanza la

---

(1) Estas cifras fueron comprobadas por el Municipio de Viena en el año 1919.

curva su punto mínimo, con sólo el aumento de 36 casas (en el año 1913 fueron cerca de 13.128 las nuevas viviendas); desde 1918 vuelve poco a poco a aumentar la actividad en el ramo de construcción.

**Construcciones en Viena en los años 1910 a 1922.**

| AÑO       | Altas de viviendas. | Bajas de viviendas. | Aumento efectivo de viviendas. |
|-----------|---------------------|---------------------|--------------------------------|
| 1910..... | 7.116               | 2 019               | 5 097                          |
| 1911..... | 11.114              | 2.793               | 8.321                          |
| 1912..... | 14.050              | 2.319               | 11.731                         |
| 1913..... | 13.988              | 860                 | 13.128                         |
| 1914..... | 9.586               | 920                 | 8.666                          |
| 1915..... | 4.794               | 68                  | 4.726                          |
| 1916..... | 962                 | 127                 | 835                            |
| 1917..... | 342                 | 28                  | 314                            |
| 1918..... | 85                  | 49                  | 36                             |
| 1919..... | 124                 | 15                  | 109                            |
| 1920..... | 376                 | 27                  | 349                            |
| 1921..... | 245                 | 9                   | 236                            |
| 1922..... | 873                 | 34                  | 839                            |

Mas, a pesar de todo, puede comprobarse un ligero aumento de viviendas durante la guerra, mientras que la población tuvo un descenso no despreciable. Las cifras son como sigue:

|                                  | Habitantes.              |
|----------------------------------|--------------------------|
| Censo de población en 1910 ..... | 2.031.421                |
| Por apreciación en 1914.....     | 2.200.000                |
| Censo de población en 1920 ..... | 1.868.848 <sup>(1)</sup> |
| Idem id. en 1923.....            | 1.863.739                |

Esta descongestión se anulaba, sin embargo, casi por completo, por la desproporción en la agrupación por edades. Como consecuencia de la guerra vino la disminución de nacimientos y el aumento de la mortalidad, y, por tanto, un cambio radical en la escala de edades dentro del censo de población. Solamente respecto a los años 1910 y 1920 hay datos exactos sobre esta escala de edades, y lo recopilamos en el siguiente cuadro:

(1) Están incluidos en esta cifra los niños que se hallaban en el Extranjero, encomendados al cuidado de las familias de Suiza, Holanda, países del Norte, etc., por la acción de las Sociedades Protectoras de la Infancia, y cuyo número ascendía a 27.522.

Escala de edades de la población de Viena en 1910 y 1920.

| AÑO     | SEXO          | Hasta 14 años. | De<br>más de 14 hasta<br>60 años. | De<br>más de 60 años. | TOTALES   | PORCENTAJE        |          |            |       |
|---------|---------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------|-------------------|----------|------------|-------|
|         |               |                |                                   |                       |           | Hasta<br>14 años. | 14 a 60. | Más de 60. | TOTAL |
| 1910 .. | Varones.....  | 233 968        | 679.781                           | 59 891                | 973.640   | 24,0              | 69,8     | 6,2        | 100   |
|         | Hembras ..... | 231.352        | 738.007                           | 88.422                | 1.057.781 | 21,0              | 69,8     | 8,3        | 100   |
|         | TOTALES.....  | 465.320        | 1.417.788                         | 148.313               | 2.031.421 | 22,9              | 69,8     | 7,3        | 100   |
| 1920 .. | Varones.....  | 168.337        | 631.531                           | 62.160                | 862 028   | 19,5              | 73,3     | 7,2        | 100   |
|         | Hembras ..... | 168.348        | 744.636                           | 93.836                | 1.006.820 | 16,7              | 73,0     | 9,3        | 100   |
|         | TOTALES.....  | 336.685        | 1.376.167                         | 155.996               | 1 868.848 | 18,01             | 73,64    | 8,35       | 100   |

Desde luego se nota un fuerte retroceso en las primeras edades, mientras que en la edad madura hay un aumento relativo y en la vejez hasta un aumento absoluto, después de la guerra, en comparación con las cifras del tiempo de paz. Como complemento de este cuadro ofrecemos a continuación otro con la estadística de los matrimonios, nacimientos y defunciones de los años 1910 hasta 1922:

**Matrimonios, nacimientos y defunciones en Viena  
en los años 1910 a 1922.**

| AÑOS      | Matrimonios. | Nacimientos. | Defunciones. |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 1910..... | »            | 44.411       | 33.311       |
| 1911..... | »            | 41.030       | 33.684       |
| 1912..... | 20.127       | 39.801       | 32.141       |
| 1913..... | 17.791       | 37.632       | 32.314       |
| 1914..... | 22.294       | 36.442       | 33.268       |
| 1915..... | 14.648       | 28.990       | 37.018       |
| 1916..... | 13.583       | 23.484       | 37.631       |
| 1917..... | 13.431       | 20.424       | 46.131       |
| 1918..... | 16.389       | 18.610       | 51.497       |
| 1919..... | 26.182       | 24.347       | 40.932       |
| 1920..... | 31.164       | 27.821       | 34.197       |
| 1921..... | 29.274       | 28.924       | 28.297       |
| 1922..... | 26.568       | 29.982       | 30.068       |

De este cuadro se desprende claramente que, al descenso de la cifra de matrimonios y nacimientos durante la guerra, corresponde un notable aumento después de la misma. El número de matrimonios contraídos resulta muy superior a las cifras alcanzadas antes de la guerra, llegando a su máximo el año 1920, con más de 31.000, para volver luego a descender. Sin embargo, se mantiene aún más elevada que la de los últimos años que precedieron a la guerra. Con las cifras de nacimientos sucede lo contrario, pues a pesar de su aumento en un 50 por 100 con relación al último año de la guerra, está aún muy lejos de alcanzar la cifra del tiempo de paz. La baja de nacimientos es tan grande, que hasta en el año 1922, en que la mortalidad nos ofrece un gran retroceso en relación al año 1918, supera el número de defunciones al de nacimientos.

El exceso de adultos en la escala de edades y el aumento de

matrimonios, tuvo forzosamente que influir sobremanera en el mercado de las viviendas. El número de solicitantes de viviendas subió considerablemente. Es lástima que no podamos dar una estadística exacta de su desarrollo, pues desde el año 1917, en que se creó en Viena el Departamento oficial de viviendas, han cambiado varias veces los métodos de preferencia de los solicitantes. Actualmente asciende el número de los que desean casa a 44.678, de los cuales 19.896, por causas verdaderamente apremiantes, son considerados como preferidos; el número de los llamados «casos de verdadera necesidad», es decir, de aquellas personas y familias que están en peligro inmediato de verse sin albergue, asciende a 755. Hay que tener en cuenta, al considerar el número de los que buscan vivienda, que no se trata naturalmente de personas aisladas, sino que en la mayoría de los casos son familias enteras; así es que puede calcularse el número de los que sufren la falta de viviendas en más de 100.000.

Aun resulta más desfavorable la proporción, si se compara el número de los solicitantes de viviendas, es decir, de las viviendas que faltan, con el número total de las existentes. Puede calcularse que, hoy día, el número total de viviendas es de 556.000 (desde 1917 no se ha vuelto a hacer un recuento exacto); así es que la proporción de las que faltan, respecto a las que hay, es, aproximadamente, de 12,5 por 100.

Además de estos factores políticos de población, hay otros que influyen mucho también en el problema de las viviendas. Sobre todo, tiene importancia la transformación de viviendas en oficinas, lo que se hizo en gran escala durante la guerra, y que no ha podido en modo alguno rectificarse; por el contrario, ha tomado incremento dicha transformación, por efecto de la inflación monetaria, que ha dado nuevo impulso a la especulación y a la fiebre de creación de establecimientos industriales y comerciales después de la guerra. También los emigrantes de la Galitzia, por causa de la guerra, los cuales no han podido regresar a su patria por los disturbios políticos, y los empleados alemanes, que fueron expulsados después de la revolución, han acaparado viviendas del mercado vienés de casas. Pero todo esto tiene mucho menos importancia que la mejora de la situación social en el campo de la organización de viviendas, que evidentemente se puede comprobar en Austria. Como esta afirmación ha de parecer extraña, dada la enorme demanda de viviendas, es preciso puntualizarla más concretamente.

La causa principal del retraso en la resolución del problema de las viviendas está en el amparo al inquilino que somete el alquiler a una regulación artificial y lo sostiene a un nivel relativamente muy bajo. Mientras que el valor de la moneda ha bajado en Austria a 1/15.000 próximamente, respecto al tiempo de paz, y, por consiguiente, han subido los precios de la mayor parte de los artículos 13.000 y hasta 14.000 veces más que los precios del tiempo de paz, los alquileres sólo han aumentado 350 veces su antiguo precio. De esto resulta una disminución de los gastos totales de cada familia en la partida correspondiente a alquiler. Mientras que en tiempo de paz ascendía esta partida, como ya dijimos anteriormente, a un 20 por 100, hoy se cubre este gasto con un porcentaje casi imperceptible (1). En estas circunstancias, es muy natural que la población sienta el constante anhelo por una mejora en las condiciones de las viviendas. En gran parte han sido satisfechos estos deseos. Mientras que correspondían en el año 1914, según nuestros cálculos, 2,70 personas a cada habitación, en 1920 resultan sólo 2,16, y 2,15 en 1923. Pero también hay otros indicios que inducen a creer en ese desarrollo. En tanto que en el año 1914, como ya se dijo, había en el 22 por 100 de las viviendas de una sola habitación un habitante, ha disminuido este tanto por ciento en 1919 hasta el 6,93 por 100. Tampoco tiene hoy en Viena la importancia que tenía antes, en tiempo de paz, el número de los que carecen de albergue. En el año 1913 ascendía la cifra de los recogidos en asilos y casas-talleres a 119.490; en cambio, en 1919 sólo llega a 65.969. El asilo de hombres del distrito 17 tiene 890 camas. Pues bien: sólo el 1,07 estaban vacantes en 1912, y en el año 1913, el 3,74 por 100; en cambio, en 1920, el 5,85 por 100, y desde enero a septiembre de 1921, constantemente desocupadas, el 90 por 100. A la vez hay dos grandes asilos completamente vacíos y que antes de la guerra estaban siempre atestados.

Se comprende que, en estas circunstancias, la presión sobre el mercado de viviendas no haya cedido, a pesar de la baja habida en el censo de población.

Examinemos ahora lo que se ha hecho para combatir la carencia de viviendas. No es difícil dividir en dos grupos las medidas adoptadas. Corresponden al primero las resoluciones le-

---

(1) Exactamente con 0,06 por 100, según cálculos hechos en 15 de mayo de 1923.

gislativas para conseguir la equitativa distribución de las viviendas existentes entre toda la población, y al segundo la actividad del Estado y de los Municipios en el ramo de la construcción.

La primera medida legislativa para evitar la amortización de viviendas es del año 1918, y confiere a los Municipios el derecho de exigir viviendas no utilizadas o partes de viviendas para adjudicarlas a los solicitantes (1). El poder de los Municipios se robusteció considerablemente por las órdenes de ejecución, emanadas de la Oficina del Estado, para la administración social, con fecha 9 de abril de 1919 (2), 11 de agosto de 1919 (3) y 26 de junio de 1920 (4). Las disposiciones adoptadas, a su vez, por los distintos Municipios, fueron recopiladas y unificadas por la Ley confederada de 7 de diciembre de 1922 (5), en las que se basan las ordenanzas del Municipio de Viena, de fecha 29 de diciembre de 1922 (6).

He aquí, en síntesis, el contenido de estas disposiciones municipales de Viena. Toda vivienda que, por haber terminado el compromiso de arriendo o por cualquier otra causa, queda libre de obligaciones contraídas en tiempo de paz por su dueño y vuelve a disposición de éste, se considera incautada; por tanto, no es ya el dueño de la finca quien tiene el derecho de disponer de la casa, sino el Municipio, a quien corresponde la adjudicación de nuevo inquilino. Igualmente serán incautados los establecimientos comerciales desocupados o no utilizados y las viviendas que se hallen en las mismas condiciones. Por último, se extiende el derecho de los Municipios sobre incautación de viviendas a aquellas que no están suficientemente ocupadas, considerando como tales las que regularmente se utilizan por poco tiempo, y también las que tienen más de tres habitaciones, si el número de habitaciones excede en más de una al número de individuos que componen la familia. (De modo que si en una vivienda de seis habitaciones sólo viven tres personas, dos habitaciones se consideran sobrautes, y el Municipio tiene el derecho de incautarse de ellas.)

---

(1) Ejecución de la orden del Consejo de Estado alemán-austriaco de 13 de noviembre de 1918. St. G. Bl. núm. 22.

(2) St. G. Bl. núm. 223.

(3) St. G. Bl. núm. 418.

(4) St. G. Bl. núm. 278.

(5) B. G. Bl. núm. 873.

(6) L. G. Bl. núm. 173.

Si el Municipio considera que las habitaciones cuya incautación le corresponde, por alguna causa, no son propias para darlas a otros inquilinos, puede obligar en este caso al dueño a proponer en sustitución otras habitaciones apropiadas o a pagar al Municipio una cantidad que facilite la construcción de viviendas en compensación de las no incautadas. Este último procedimiento se aplica, sobre todo, tratándose de fincas de lujo o de recreo cuya distribución a varios inquilinos ofrece a menudo grandes dificultades por las condiciones especiales de la construcción, pero cuyos dueños están en situación de poder pagar una indemnización adecuada.

El cuadro siguiente demuestra que estas medidas radicales no quedaron sólo escritas, sino que se aplicaron con una amplitud tal que llegaron a producir un beneficio notable en el mercado de viviendas.

**Distribución de las viviendas incautadas en los años  
1921 y 1922.**

| AÑOS       | Número total de las viviendas distribuidas. | Pequeñas viviendas. | Viviendas medias. | Viviendas grandes. | Habitaciones sueltas. |
|------------|---------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| 1921.....  | 9,368                                       | 6,554               | 1,405             | 281                | 1,123                 |
| 1922 ..... | 10,628                                      | 6,480               | 1,779             | 218                | 2,151                 |

Es de notar que el reparto de viviendas alcanzaba, en primer lugar, a aquellas que quedaban desalquiladas, entre las cuales se contaban en mayor número las pequeñas viviendas y las habitaciones sueltas. Este desarrollo explica que en las grandes viviendas aumentara constantemente el número de subarrendatarios. En el año 1919, el 35,26 por 100 de todas las viviendas con cinco o más habitaciones tenían ya subarrendatarios, y desde entonces ha ido esta proporción en aumento más bien que en descenso. En cierto modo se refleja en esto la desnivelación social producida como consecuencia de la inflación monetaria. La depreciación de la moneda ha llevado a un sensible empobrecimiento a la clase media vienesa, que ocupaba gran número de las grandes viviendas. Así es que el subarrendar habitaciones resulta ahora un medio de proporcionarse ingresos extraordina-

rios indispensables, y por eso en dicho 35,26 por 100 entra, sin duda, el no despreciable número de los subarrendamientos voluntarios.

Pero no se soluciona el problema de las viviendas sólo con la mejor distribución de las habitaciones existentes. Había que procurar más bien aumentar la capacidad de las viviendas y construir nuevas casas. Mas la construcción está paralizada a causa del «amparo al inquilino» y de la artificiosa baja del alquiler, que reduce la renta de una casa en un minimum. En la Ley de Alquileres de 7 de diciembre de 1922 (B. G. Bl. núm. 872) se dispuso que el alquiler no podía rebasar del total de los siguientes sumandos: 1.º Renta del solar, cuyo importe se calcula como equivalente a la mitad de la renta producida por la casa el año 1914 (esto es, la mitad de la renta que percibía el dueño de la finca en tiempo de paz); 2.º Renta que tiene que percibir por conservación de la finca, calculada en 150 veces más que la renta anual de 1914; 3.º Una parte de los gastos comunes de la finca, que se distribuyen entre los distintos inquilinos en proporción al alquiler que pagan, y 4.º Una parte de las contribuciones que el dueño tiene que pagar por la casa y por el solar. Se ve, por tanto, que el producto líquido de una casa es tan pequeño que se esfuma, pues la mitad de la renta anual en año de paz tiene escasisimo valor, dada la enorme depreciación de la moneda. Por otra parte, la supresión del apoyo que se presta a los inquilinos con la limitación de la cuantía de alquileres, traería como consecuencia una revolución en la relación de jornales y precios. El jornal de un obrero austriaco es, por término medio, 9.000 veces mayor que lo era con anterioridad a la guerra, y, por tanto, está aún muy por debajo de la depreciación de la moneda. Su valor real en el comercio representa el 75 por 100 del jornal anterior a la guerra, por lo que el obrero se ha visto obligado a restringir mucho sus gastos. Una rebaja de jornal no ha tenido lugar ni en las crisis más difíciles por falta de trabajo, por lo que es de suponer que esté en el límite inferior. Si se llegara a suprimir la protección al inquilino, y alcanzara el alquiler un precio en relación con los demás objetos de comercio, se necesitaría, para poder sostener la vida de la clase obrera, aumentar el jornal en un cuarto o un tercio del importe actual. No hay que decir que este aumento en el salario ocasionaría un perjuicio irreparable a la industria austriaca, sobre todo en sus condiciones para la competencia. Además, necesitaría el Estado, ya

que está legalmente obligado a ello, acomodar el sueldo de sus empleados al desarrollo de los precios, lo que exigiría un aumento considerable en sus gastos de personal, malográndose así los esfuerzos que se hacen para conseguir la nivelación del presupuesto.

El problema planteado en Austria consiste en hallar la manera de fomentar la construcción de viviendas sin perjuicio de la protección al inquilino. Este problema sólo puede resolverse sustituyendo la edificación privada por la edificación a cargo de Corporaciones públicas, sobre todo de los Municipios, arbitrando los recursos necesarios mediante contribuciones e impuestos. Austria siguió este camino, y llegó por él a éxitos no despreciables, sobre todo en Viena.

Varias son las direcciones seguidas para fomentar la construcción, pero pueden dividirse principalmente en dos grupos: edificación de casas viviendas por Sociedades de colonización, con ayuda del Estado y de los Municipios, y edificación de viviendas directamente por el Municipio.

El movimiento de colonización interior tomó en Austria gran intensidad después de la guerra. Justamente la falta de viviendas adecuadas hizo irresistible la tendencia de los obreros vieneses a salir del casco de población para habitar en los alrededores y crearse allí un hogar en medio de huertos. Influyó también en parte la falta de subsistencias en tiempo de guerra y en los primeros años después, la cual puso de relieve la conveniencia de poseer un pedazo de tierra en que pudieran plantarse verduras y criarse gallinas. Los colonos se agruparon en Asociaciones y ensayaron la edificación directa, por su propio y personal trabajo.

Sin embargo, son demasiado pobres y escasos para este intento los medios con que cuentan los obreros. Los precios de los materiales de construcción son realmente enormes; el coste de la mayor parte excede del precio antiguo en oro. Hoy en día están los materiales de construcción, por término medio, al duplo de su antiguo precio en oro, es decir, que pagándolos en papel-moneda corriente, resulta que han subido 25.000 y hasta 30.000 veces más que el precio que tenían en tiempo de la guerra, mientras que el promedio del jornal del obrero sólo ha aumentado 9.000 veces. La mayor parte de los colonos son obreros y empleados, y no pueden aportar, ni remotamente, el capital que se necesita para la adquisición de los materiales necesarios. A la

vez, la depreciación de la moneda ha quitado toda posibilidad de obtener créditos por medio de hipotecas, pues nadie está dispuesto a prestar su dinero en la absoluta seguridad de volver a cobrarlo, a las pocas semanas o a los pocos meses, en coronas completamente depreciadas. Tampoco permiten los recursos de los colonos comprometerse al pago de réditos por los créditos que obtuviesen.

No quedaba, por tanto, más recurso que el que el Estado y los Municipios aportaran los capitales para la adquisición de materiales de construcción, sin exigir intereses, quedando a los colonos el trabajo de levantar los edificios. El 15 de abril de 1921 se aprobó la Ley sobre habilitación de fondos de la Confederación para construcciones y colonización interior (B. G. Bl. número 252), después de haber sido ya creado, en 25 de enero de 1919, un fondo especial para la protección de hogares por el Estado alemán-austriaco (véase St. G. Bl. núm. 45), cuyos medios y previsiones fueron insuficientes, a causa del desarrollo de los acontecimientos.

El cuadro que ofrecemos a continuación nos demuestra que es importante el número de casas edificadas en Viena por estos procedimientos; pero también se desprende del mismo que la participación que en un principio tomaba el Estado fué decayendo en el transcurso del tiempo, mientras que iba en aumento, en la misma proporción, el esfuerzo del Municipio. Este aspecto se relaciona con los acontecimientos financieros en general y con la política económica que venía desarrollándose desde que comenzó la actuación de la Liga de las Naciones. El Estado, que está obligado por los Convenios tomados por la Liga de las Naciones a restringir hasta el mayor extremo todos los gastos que no sean de absoluta necesidad, no puede contribuir a la edificación de viviendas, mientras que el Municipio puede desarrollar, cada vez con mayor pujanza, su acción en este sentido para acabar con la escasez de viviendas.

**Edificaciones efectuadas por Asociaciones de Colonización  
y gastos ocasionados.**

| AÑO                                 | Número<br>de casas edifi-<br>cadas. | GASTOS DE EDIFICACIÓN EN MILLONES DE PESETAS |                             |                                |                          |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------|
|                                     |                                     | TOTAL                                        | Con recursos<br>del Estado. | Con recursos<br>del Municipio. | Con recursos<br>propios. |
| 1921 .....                          | 46                                  | 129,61                                       | 103,8                       | 25,81                          | »                        |
| 1922.....                           | 335                                 | 10.374,4                                     | 7.785,5                     | 1.966,9                        | 622,0                    |
| De enero a<br>marzo de<br>1923..... | 104                                 | 8.867,5                                      | 213,0                       | 8.551,5                        | 103,0                    |
|                                     | 305                                 | 19.371,51                                    | 1.102,3                     | 10.544,21                      | 725,0                    |

El aumento creciente de recursos municipales para auxiliar a las Asociaciones de colonización en la edificación de viviendas, iba paralelo con una actividad creciente del mismo Municipio en el ramo de construcción. El hecho de que el Municipio de Viena participara activamente en la política de viviendas, significa una ruptura completa con el tradicional pasado. La elección de los miembros del Concejo en el tiempo de paz aseguraba a los propietarios de fincas urbanas la supremacía en la administración municipal: en 1913, de 155 Concejales, eran caseros nada menos que 65. Es evidente que un Ayuntamiento así constituido había de rechazar constantemente toda influencia o intromisión del Municipio en el mercado de viviendas.

Fácilmente se infiere que no pudo operarse un cambio en esta situación hasta que el sufragio universal vino a sustituir al sufragio restringido en la elección de Concejales, con lo que, en lugar de una mayoría de Concejales clericales, se formó otra social-democrática. En 1922 resultaba ya insuficiente todo lo que de los ingresos ordinarios del Municipio se destinaba a edificación, más el impuesto especial por inquilinato, para cubrir los gastos de construcción, que habían subido a términos fabulosos. Por tanto, una disposición de 10 de febrero de 1922 (L. G. Bl. núm. 59) estableció un impuesto sobre alquileres, cuyo importe había de emplearse exclusivamente en la edificación de viviendas. El primer grado de la escala comprendía el 100 por 100 del alquiler, para aumentar progresivamente hasta el 1.000 por

100. Estaban libres de esta contribución aquellas viviendas cuyo alquiler era inferior a 900 coronas anuales; las viviendas que rentaban de 900 a 3.000 coronas tenían un impuesto del 100 por 100, y de aquí en adelante aumentaba el impuesto un 25 por 100 por cada 3.000 coronas de alquiler (1).

El cambio que originó la citada Ley de Inquilinato de 7 de diciembre de 1922, al disponer que se tomara como base para fijar la cuantía de los alquileres la renta de las viviendas en el tiempo de paz, obligó también al Municipio vienes a una modificación radical del impuesto sobre alquileres. La disposición sobre impuestos para construcciones de viviendas de 20 de enero de 1923 (L. G. Bl. núm. 30) contiene esta modificación, en forma análoga a lo establecido en la Ley sobre alquileres, esto es, teniendo en cuenta, al graduar el impuesto, la renta establecida en tiempo de paz. Según esta nueva regulación, importa la contribución de una vivienda que rentaba en tiempo de paz hasta 600 coronas, 40 veces más (en esta categoría se hallan la mayor parte de los pisos vieneses). Esta contribución aumenta análogamente al impuesto de inquilinato: hasta 600 coronas más, pagan 50 veces más; las 600 siguientes, 60 veces más; luego, 80, y, por fin, 100 veces más. De 3.000 coronas en adelante: las 2.000 coronas siguientes, 150 veces más, y las 5.000 coronas que sobrepasen a estas últimas aumentan 200 veces más. Según se ve, esta escala es más dura que la del impuesto de inquilinato. Es de notar que el Municipio procura que las casas habitadas por sus dueños, y cuya tasación, para los efectos del impuesto, se había encomendado a los mismos propietarios (por consiguiente, tasados muy por bajo de su valor), sean justipreciadas y tasadas debidamente, después de examinadas con todo detalle. Por esto aumentan extraordinariamente los ingresos de la contribución para construcción de viviendas, sobre todo en los barrios de hoteles.

Con objeto de constituir el capital necesario para emprender enérgicamente la edificación, procuró obtener el Municipio abundantes socorros en dinero, mediante los llamados empréstitos para construcción de viviendas, cuyas rentas y amortización se

---

(1) Así, por ejemplo, por una vivienda cuyo alquiler ascendía a 5.000 coronas, había que pagar: por las primeras 3.000 coronas, 100 por 100; por las 2.000 restantes, el 125 por 100; en total, 3.500 coronas. De igual modo, por una casa con renta anual de 8.000 coronas, había que pagar: por las primeras 3.000 coronas, 100 por 100; por las segundas 3.000 coronas, 125 por 100, y por las 2.000 coronas restantes, 150 por 100, en total, 9.750 coronas.

habían de cubrir con el impuesto para edificaciones. Este procedimiento permitió al Municipio acometer una serie de edificaciones de viviendas de nueva planta, y habilitar otras por adaptación de casas de la ciudad. El cuadro que ofrecemos a continuación nos proporciona datos concretos:

Número de viviendas edificadas con fondos del Municipio.

|                                                                                                       | AÑOS |      |      |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------|
|                                                                                                       | 1919 | 1920 | 1921 | 1922  |
| Construcción de viviendas en casas de nueva planta .....                                              | 55   | 305  | 105  | 689   |
| Creación de viviendas por reconstrucción y adaptación de edificios urbanos, escuelas, etcétera, ..... | 10   | 23   | 21   | 34    |
| Viviendas habilitadas levantando nuevos pisos en casas ya construídas .....                           | »    | »    | »    | 22    |
| Cuarteles convertidos en viviendas .....                                                              | »    | 316  | 6    | »     |
| Viviendas de madera en forma de barracas .....                                                        | 86   | »    | 172  | 365   |
| Edificios hechos por Asociaciones de utilidad pública con recursos públicos .....                     | »    | 160  | 70   | 209   |
| Adaptación de viviendas hechas en casas particulares .....                                            | 30   | 99   | 28   | »     |
| TOTALES .....                                                                                         | 181  | 903  | 402  | 1.319 |

Se infiere de los datos contenidos en este cuadro, así como de lo anteriormente expuesto, que el Municipio de Viena, a pesar de su empobrecimiento, ocasionado por la guerra y por el desgarramiento del antiguo Estado, se halla empeñado con toda energía en la obra de su resurgimiento. Es de esperar que los éxitos, que ya pueden señalarse, vayan en aumento, por la perseverancia en su actual política de fines determinados, y que, en tiempo no lejano, llegue a colocarse Viena, en cuanto afecta a la resolución del problema de las viviendas, a la altura que las demás grandes ciudades de la Europa occidental habían alcanzado ya antes de la guerra.

## LIBROS CONSULTADOS

---

1.—«Wiener Wohnungsverhältnisse», por el Dr. Eugen v. Philippovich.—Berlin. Editorial Carl Heymanns, 1894.

2.—«Wohnungsverhältnisse in oesterreichischen Städten insbesondere in Wien», por el Profesor Dr. Eugen von Philippovich y el Dr. Paul Schwarz. (Tomo I, cuaderno VII, de la obra «Soziale Verwaltung in Oesterreich am Ende des 19 Jahrhunderts».)—Viena y Leipzig. Editor, Franz Deuticke, 1900.

3.—«Die Ergebnisse der Wohnungszählung in Wien vom Jahre 1917», publicado por las Oficinas de la ciudad de Viena en 1918. Edición del Ayuntamiento de Viena, hecha en comisión por la imprenta de Gerlach y Wiedling.—Tomo I, Elisabethstrasse, 13.

4.—«Kampf gegen die Wohnungsnot», por Robert Danneberg. Viena, 1921. Edición de la librería popular vienesa.—Viena, VI, Gumpendorfsstrasse, 18.

5.—«Beiträge zur Statistik der Stadt Wien». Anuario de 1923, números 4 y 5, publicados por el Municipio de Viena, Departamento de Estadística (editados en comisión por Gerlach y Wiedling, Viena, I, Elisabethstrasse, 13): Resultados del Censo extraordinario hecho en Viena el 31 de enero de 1920.

6.—«Boletín oficial de la ciudad de Viena, núm. 21, año XXX: «Die statistische Bearbeitung des Ergebnisses der Allgemeinen Wohnungsaufnahme Ende», 1919.

## ABREVIATURAS

*St. G. Bl.* — «Staatsgesetzblatt». (Compilación de Leyes de la República, desde noviembre de 1918 a noviembre de 1920.)

*B. G. Bl.* — «Bundesgesetzblatt». (Compilación de Leyes de la República desde que entró en vigor la nueva Constitución, noviembre de 1920.)

*L. G. Bl.* — «Landesgesetzblatt».

## GRAN BRETAÑA

### Informe especial sobre la vivienda en relación con la higiene,

por

Henry R. Aldridge,

Secretario del Consejo Nacional de Trazado de poblaciones y de vivienda.

Al hablar de la relación de la vivienda con la salud, no debería haber apenas necesidad de gastar tiempo alguno en apoyo de que se reconozca el hecho capital de que las condiciones de la vivienda y sus inmediaciones determinan, de un modo vital, la salud de la gran masa de la población.

Consideradas las cosas desde el punto de vista de la nación (*of nation-building*), la unidad social es la familia, no el individuo; y las condiciones bajo las cuales vive y crece esa unidad son de importancia capital, desde el punto de vista de la salud, y también desde todos los puntos de vista humanos.

Si una nación vive en malas condiciones, la salud de esa nación padecerá inevitablemente. Si padece la salud de la nación, todas las actividades nacionales, ya sean morales o económicas, serán, por necesidad, afectadas profundamente.

En las discusiones frecuentes que se entablan en el Parlamento y en otras partes, se hace continuamente referencia a la capacidad o incapacidad de la nación para procurar mejores condiciones de vivienda. Pero en la base de la cuestión en litigio está la pregunta de si una nación civilizada puede dejar que sus familias vivan en malas condiciones de vivienda, con todo el derroche de energía que esto envuelve.

La analogía entre la fábrica atiborrada del suelo al techo con maquinaria anticuada y fuera de uso, y la vieja ciudad con sus viviendas pequeñas, miserables, hacinadas en calles estrechas,

es justa y pertinente. Como no sea el fabricante con un pie en la quiebra, ninguno otro piensa en dejar que se le llene la fábrica de maquinaria que no sufre la comparación con la de otros fabricantes. Pero nosotros aceptamos, año tras año, con débiles protestas, la existencia de casas que, consideradas desde el punto de vista de la eficiencia económica de los obreros que en ellas viven, o del bienestar de sus familias, son tan *antieconómicas* como lo es, sin duda alguna, la maquinaria fuera de uso.

Pero no hemos de ocuparnos aquí de la vivienda en general, sino de la vivienda en relación con la salud.

Siendo ello así, me atrevo a decir que será conveniente traer aquí ciertas afirmaciones que pueden considerarse axiomáticas.

#### 1.— La primera se refiere a las inmediaciones de la vivienda.

Si se desea tener aire puro y sol en los hogares y alrededor de los hogares de nuestro pueblo, habrá que establecer condiciones por lo que toca al trazado y planeamiento adecuados de los terrenos en donde esas viviendas han de edificarse.

Estas condiciones van más allá del tipo corriente de las condiciones sanitarias. Una vez resuelto cuanto se refiere a alcantarillado, abastecimiento de aguas, acondicionamiento sanitario del solar, todavía quedan pendientes de resolución otros problemas. Hay que edificar en terrenos sanos, no en sitios pantanosos. Las casas deben estar provistas de un espacio a propósito para jardín; hay que procurar que otros edificios no priven a los hogares de luz directa y de sol.

Durante los veinticinco años últimos se ha llegado a una nueva conclusión, relativa a esta condición fundamental de la higiene de la vivienda. Se admite ahora generalmente que, tratándose de casas de aldea, no debiera haber más de doce casas por acre. Se admite también que además hay que contar con terreno para espacios abiertos y campos de esparcimiento.

Con arreglo a este punto de vista (de lo que debe ser la vivienda de un pueblo civilizado), probablemente existen 2 millones de casas (entre los 8 millones de Inglaterra, Escocia y Gales) cuyas condiciones en nada se parecen a las apuntadas más arriba.

El momento preciso en que estas casas sean sustituidas por otras en mejores condiciones de habitabilidad, depende de mu-

chos factores políticos y de otro género, los cuales están fuera del objeto de estas líneas.

Pero es tan cierto como el atardecer que hasta que no desaparezcan las casas mal situadas y con malas inmediaciones, la nación tendrá que pagar, de un modo directo o indirecto, por reparar los daños, más que le costaría poner remedio a esas condiciones.

La política de «ahorrar el penique y derrochar la libra» es siempre equivocada. Pero es equivocada principalmente cuando se trata del mejoramiento y bienestar de los pueblos.

## 2. — La segunda se refiere al carácter y tipo de la vivienda.

Si hemos de tener ciudades y viviendas saludables, habrá que observar en el trazado y construcción de las nuevas casas ciertas condiciones fundamentales.

Sin que pretendamos agotar la cuestión en esta lista, podemos indicar lo siguiente:

a) En toda vivienda corriente para familia debiera haber tres alcobas;

b) El espacio destinado a ventanas, la ventilación y otras condiciones tocantes al sol, luz y aire, habrán de tenerse en cuenta en los planos, a fin de obtener el máximum de esas necesidades vitales de una vida higiénica;

c) Habrá de procurarse que el cocinar, el lavado de la ropa blanca y otras labores se hagan en otras piezas de la casa que no sean aquellas donde la familia o sus miembros pasan la mayor parte de sus horas de ocio;

d) En toda vivienda corriente para familia debiera haber un baño.

a) *En una vivienda corriente para familia debiera haber tres alcobas.*

Con respecto a esto, no puede haber diferencias de opinión entre aquellas personas cuyas ideas sobre la salud pública sean lo suficientemente claras. La salud moral de una familia exige las alcobas necesarias para hacer posible la división de los sexos a medida que la familia crece. La salud física de la familia pide que cambien las presentes condiciones antieconómicas. No hay

absolutamente ninguna excusa para ese derroche macabro de vida humana que resulta del amontonamiento en alcobas de adultos y niños tuberculosos con personas que todavía no contrajeron ese terrible mal. Si de repente se volviera loco un obrero, y echara a correr por toda la fábrica, destrozando con un pesado martillo una maquinaria de un valor de muchos miles de libras esterlinas, todos los demás de la fábrica se horrorizarían de aquel espectáculo antieconómico.

Pero el estado de cosas presente, bajo el cual se extiende la tuberculosis, debido a la insuficiencia de alcobas, es igualmente absurdo e igualmente derrochador. Cada niño británico que alcanza la edad de quince años, ha costado a los padres y a la comunidad 500 libras por lo menos, y nada habría más derrochador que acomodar delicadas máquinas humanas bajo condiciones que habrían de echar a perder su existencia.

- b) *El espacio destinado a ventanas, la ventilación y demás condiciones tocantes al sol, la luz y el aire, debieran tenerse en cuenta para proporcionar el maximum de esas necesidades vitales de una vida saludable.*

Con respecto a esto, puede decirse que no es difícil convenir a todos los especialistas de la necesidad de proporcionar a las casas mejores condiciones de las que prevalecen hoy día en la mayor parte de nuestras ciudades, villas y poblaciones industriales, y aun en muchas aldeas. El sol, la luz y el aire puro cuentan entre los dones más preciados del Creador.

Construir viviendas desprovistas de esos dones divinos, es emprender el camino peor posible en lo que a la salud de la casa se refiere.

- c) *Debiera procurarse que el cocinar, el lavado de la ropa blanca y otras labores similares se hicieran en piezas de la casa que no fueran aquellas donde la familia y sus miembros pasan la mayor parte de sus horas de ocio.*

Con respecto a esto puede admitirse que las condiciones expuestas se refieren más a la comodidad que a la salud. Pero las condiciones que se refieren a la comodidad ejercen una profunda influencia sobre las condiciones morales. Entendido a dere-

chas, no es posible separar las condiciones morales de las físicas: son los dos lados de un mismo escudo.

d) *En una vivienda corriente para familia debiera haber un baño.*

Con respecto a esto pudiera creerse que la larga batalla en favor del baño en las casas obreras estaba prácticamente ganada. Años atrás, los innovadores en cuestiones de vivienda tenían la costumbre de dar crédito al cuento de que los obreros guardaban el carbón y la ropa sucia en el cuarto de baño. Pero ahora se ha venido abajo este otro error referente a los defectos de los trabajadores. Para admiración de las gentes que acostumbran a hablar de los trabajadores como si éstos perteneciesen a un tipo inferior de la Humanidad, se está viendo ahora que el promedio de los obreros británicos, no sólo comprende la importancia del baño, sino que hace uso de él. ¿Cómo podía ser de otro modo, si uno piensa que el gusto por el deporte y deseo de tomar parte en juegos, tales como el *foot-ball*, es general entre los obreros?

Mucho antes de la construcción de casas obreras con baño, la familia de obreros de tipo corriente tenía el suficiente orgullo para hacer del baño semanal una institución. Pero no es necesario insistir en este punto. Ahora poseen derechos políticos grandes masas de mujeres, y si bien sus ideas respecto a la vivienda e higiene acaso no sean muy claras, no pasará mucho tiempo sin que puedan hablar en términos explícitos a aquellos que han formado ideas erróneas acerca de sus aspiraciones.

---

Me he atrevido en estas líneas a exponer las condiciones fundamentales tocantes a la relación de la vivienda con la salud.

Pero urge decir que el hacer las cosas bien ha de ser costoso. Que nos ha de costar bastante, en la Gran Bretaña hacer que desaparezcan los barrios infectos, y procurar las condiciones convenientes de higiene a toda casa destinada a vivienda de una familia, está fuera de discusión.

Pero es evidente también que nos costará más dejar las cosas ir solas. En un notable informe que acaba de publicar el Comité Consultivo de la Organización de Mujeres, se calcula que la nación británica gasta anualmente 22.166.840 en vicio. En el

seguro nacional de salud, en Inglaterra y Escocia, se gasta 26.312.283 libras; en varias clases de asistencia médica y sanidad, 5.315.022; en locos y asilos, 6.981.388.

La mayor parte de este dinero se tira como si se tirase al mar. Lo que se necesita en este país es un espíritu más inteligente de verdadera economía.

Nada mejor que terminar con esta cita, tomada del elocuente discurso pronunciado por sir John Simon, Diputado, en la Cámara de los Comunes, el 25 de abril último:

«Hablamos de la reconstrucción de la estructura social y de todo lo demás, pero se quiere decir que los elementos de donde hemos de sacar aquello que vamos a reconstruir son los hogares en que vive el pueblo. La analogía es sorprendente, pues así como puede decirse de un complicado organismo viviente que está hecho con pequeñísimas células, así del mismo modo puede afirmarse que la estructura de la sociedad está hecha de todos los hogares. Esta célula—si se examina el complicado problema de la vida— puede ser una de dos: o un foco de salud y vigor, o la semilla de enfermedad y destrucción.»

Si esta analogía es verdadera, el deber fundamental de todos los que se ocupan en la cuestión de la vivienda es insistir en que el Estado y los Ayuntamientos adopten un programa que en el espacio de una generación ponga remedio a las malas condiciones de la vivienda.

### Nota sobre comunicaciones y tránsito.

Durante el pasado cuarto de siglo se operó en la Gran Bretaña un crecimiento enorme en lo que se refiere al número de vehículos, tranvías eléctricos y nuevas líneas de ferrocarriles subterráneos (*tube railways*).

El más fácil de estos métodos es, naturalmente, el autoómnibus (*motor-bus*). En la mayoría de los términos industriales y en muchos términos rurales se pueden ahora recorrer grandes distancias valiéndose de los servicios regulares de esos vehículos. En toda población de más de 50.000 habitantes existe ahora un servicio apropiado de tranvías. Por lo tanto, no será aventurado decir que el problema de los transportes a precios reducidos ha sido resuelto definitivamente, y, excepto en algunas ciudades, no se construyeron en parte alguna para la clase trabajadora

manzanas de casas. Este hecho es con mucho el más importante de los problemas de la vivienda en la Gran Bretaña en la hora actual. Excepto en esas ciudades, en todas partes se abandonaron los proyectos de construcción de manzanas de casas de varios pisos.

Y aun en las mismas ciudades donde esas manzanas se construyen se las destinan para alojamiento de los pobres.

En una palabra, puede afirmarse que el tipo de casa de campo (*the cottage type*) triunfa por doquier, y la campaña que muchos emprendieron para convencer a las gentes de que el tipo de manzana (*the block dwelling*) era el mejor ha fracasado.

Sin duda que el factor de cardinal importancia en la obtención de este resultado admirable ha sido la abundancia de medios de comunicación y tránsito. Esta ha obrado a modo de fuerza centrífuga, lanzando a las gentes fuera del centro abigarrado hacia terrenos sin edificar de la periferia, a lugares donde las viviendas pueden ser rodeadas de jardines y de otros medios que contribuyen a la salud y al bienestar.

### **Nota sobre el precio del terreno con destino a la construcción de viviendas.**

Es interesante manifestar que el problema del coste del terreno con destino a la edificación de casas se ha resuelto casi por completo a consecuencia de la actuación del Gobierno respecto a los solares para casas incluidas en el plan de viviendas de Addison (comprendido en la Ley de Viviendas de julio de 1919).

En esta Ley se disponía que si los Ayuntamientos encontraban algunas dificultades para hacerse con solares a precios razonables con destino a edificar viviendas debían acudir a los servicios de los Tasadores del Gobierno, que dependen del Ministerio de Hacienda (*Government Valuers*). Como estos funcionarios tienen pleno conocimiento del valor calculado del suelo que los mismos propietarios sometieron a la Ley de la Renta (*finance act*) de julio de 1909, están capacitados para atajar cualquier intento de imposición de precios exorbitantes.

Pero el principal factor para mantener bajos los precios del suelo fué el saberse que, con arreglo a la Ley de Viviendas, podían los Ayuntamientos adquirir el suelo por expropiación for-

zosa a precios que un árbitro había de fijar y de cuya decisión no podía apelarse, una vez aprobada por el Gobierno.

De qué modo tan completo fué resuelto el problema del suelo, lo prueba el hecho de que el precio medio que se pagó por terrenos destinados a la edificación fué, en los términos urbanos, a menos de 200 libras esterlinas el acre (ó 500 la hectárea).

En los términos rurales el precio ha sido con frecuencia de 80 libras la hectárea. Casos hubo en que los propietarios rurales cedieron gratis el terreno para contribuir a un mejoramiento de las condiciones de la vivienda.

### **Nota sobre las Guildas de edificación.**

Es de sentir que la labor de las Guildas de edificación, de las que tanto esperaban cuantos se ocupan en el problema de la vivienda, haya sido estorbada por las dificultades financieras en que se vió metida la Organización central de Manchester, y que han arruinado y hecho difícil el desenvolvimiento de dichas Guildas.

Estaba fuera de discusión que las diversas ramas de la Guilda de edificación eran capaces, con la adopción de los métodos cooperativistas, de hacerse dueñas de un espíritu de cuerpo inapreciable entre sus socios, a consecuencia del cual los precios de construcción de casas de los Ayuntamientos podrían compararse favorablemente con los de los contratistas particulares.

La opinión general es que la prueba va a repetirse. La experiencia lograda será de gran valor en los nuevos esfuerzos. El principio de la Guilda de edificación es sano. Trata de estimular al trabajador de la industria de la edificación para que se convierta en un cooperador de su industria, y consigue (mediante la atención cuidadosa que da a las cuestiones de la escasez de tiempo en el invierno y mediante los esfuerzos para regularizar las colocaciones) que la prueba sea atractiva para el trabajador. Éste puede realizar el objetivo, tan claramente expuesto en las palabras de Mazzini: «De esclavo, a siervo; de siervo, a asalariado; de asalariado, a coparticipante.»

El fracaso financiero de los comienzos no creemos signifique el abandono de un empeño del que tanto se esperaba.

## **Nota referente al trazado de poblaciones y a la labor de las Sociedades de la ciudad jardín.**

No cabe duda que la labor de las Sociedades de la ciudad jardín, las de utilidad pública, etc., han ejercido y siguen ejerciendo una valiosa influencia en la marcha de la cuestión de la vivienda.

La labor de George Cadbury en Bournville, de lord Leverhulme en Port Sunlight, de José Rowntree en York, de la Sra. Barnett en Hampstead Garden Suburb, la de la London City Company en Welwyn, han sido de primera importancia y valor, sobre todo en la tarea de decidir la clase de empleo que había de darse a las fincas.

Pero es necesario que aquellas personas metidas en el estudio del problema de la vivienda lleguen a comprender que todavía tuvo más importancia en sus resultados y en su influencia en la marcha de los proyectos y planes de la vivienda la acción en pro del trazado de poblaciones, que comenzó en 1903, teniendo como directores a T. G. Horsfall y a los funcionarios de la National Housing y el Town Planning Council, entre los cuales hemos de recordar cariñosamente la memoria de William Thompson, el primer Presidente.

Como resultado de esta acción en pro del trazado de poblaciones, se facultó en 1909 a los Ayuntamientos para que preparasen planes de trazado de poblaciones que rigiesen el futuro desenvolvimiento de los terrenos sin edificar; se les facultó también para que limitasen el número de casas por acre, sin derecho, por parte de los propietarios del suelo, a ninguna compensación.

Es esta última atribución especialmente la que produjo un cambio de vitalísima importancia.

El presente Ministro de Higiene, Mr. Neville Chamberlain, obtuvo valiosa experiencia en su puesto de Presidente de los Comités del trazado de poblaciones del Ayuntamiento de Birmingham, como puede verse de las siguientes referencias hechas en el transcurso de los debates sobre el proyecto de Ley:

«No pienso que nos convenga en el proyecto de Ley limitar el número de casas por acre; pero los honorables miembros que han leído la circular enviada a los Ayuntamientos advertirán

que no hemos perdido de vista el asunto, y que indicamos en la circular a los Ayuntamientos a qué normas debían tender.

*El Ministro no propone se prescriba un máximo de densidad y cree que los Ayuntamientos deben poseer facultades discrecionales en este respecto, teniendo en cuenta las circunstancias particulares de sus distritos. Sin embargo, opina que un tipo deseable sería el de una densidad aproximada de 12 casas por acre, y que, como regla general, los Ayuntamientos no deberán aprobar la construcción de más de 20 casas por acre.*

Quisiera hacer unos comentarios sobre esto: principalmente, que no deben tomarse estas últimas palabras en el sentido de que el Ministro aprueba con ellas una densidad de 20 casas por acre. Se quiere decir que no deben construirse más de 20 casas por acre. Los honorables miembros advertirán en seguida que aun una densidad de 12 casas por acre en una finca de 5 ó 10 acres puede ser suficiente para que quede un gran espacio abierto; un gran espacio abierto que podía dividirse, como han indicado algunos honorables miembros, en campos de *tennis* y en boleras, o simplemente en sitios de esparcimiento.»

Se reconocerá de una vez por todas que esta disposición, limitando el número de casas por acre a un promedio de 12 (a saber, 30 casas por hectárea), es de una importancia enorme, puesto que ha de ser el tipo (*standand*) de todo el desenvolvimiento de la vivienda en lo futuro.

Sólo es necesario añadir dos cosas:

1.<sup>a</sup> Que, como resultado de la acción de la National Housing y del Town Planning Council, iniciada en 1919, necesitan ahora (1923) todos los Ayuntamientos urbanos de más de 20.000 habitantes preparar planes de trazados de población para todos los terrenos de su término sin edificar. Esto tendrá por efecto poner fin al hacinamiento de casas y generalizar el tipo de suburbio-jardín.

2.<sup>a</sup> La interpretación de 12 casas por acre puede tomarse en el sentido de que cuando las viviendas se hallen dispuestas en forma de pisos o de manzanas de casas la limitación se altera un poco. Pero aunque se altere, la disposición sigue en pie, y no debe haber más viviendas por acre que las necesarias para que las habiten de 20 a 30 familias.

**Nota sobre la ayuda financiera prestada por Bancos.—Sociedades de edificación, Cajas de Ahorro, etc.—La emisión de Bonos de la Vivienda.**

En su mayor parte, la intervención del capital privado en ayuda de la construcción de casas se hizo por mediación de Sociedades de edificación.

Se calcula que, antes de la guerra (1913), unas 1.611 Sociedades, con 617.801 socios, anticiparon en un año 2.244.270 libras esterlinas.

El impuesto total de la suma de capital acumulado que se prestó por hipotecas fué de 61.639.132 libras esterlinas. Además, las Cooperativas habían prestado, hasta 1913, la cantidad de 6.532.000 libras esterlinas, y se construyeron 30.000 casas.

La labor de estas Sociedades de edificación consistió en prestar a los compradores, para ponerlos en condiciones de adquirir las casas acabadas de edificar, y aunque el estímulo indirecto a la nueva edificación fué real e importante, se admite que, en general, el dinero anticipado sobre hipotecas tuvo por objeto poner en condiciones a los socios de comprar las casas acabadas de construir.

El dinero prestado sobre hipotecas representa, por lo general, el ahorro de pequeños imponentes, principalmente pertenecientes a la clase trabajadora.

Las importantísimas sumas prestadas de este modo por imponentes privados a las Sociedades de edificación obtienen un interés de 3 1/2 a 4 por 100.

En el nuevo proyecto de Ley se dispone que los Ayuntamientos podrán prestar su ayuda financiera a los compradores de casas, para ponerlos en condiciones de hacer frente a los intereses y a la liberación del capital.

Se anuncia que se prestará a las Sociedades de edificación una ayuda importante.

La intervención de los Bancos y de otras organizaciones financieras en la labor de estimular la construcción de casas ha sido escasísima, como si no existiera.

Se conviene en que los grandes banqueros examinaron la cuestión al terminarse la guerra; pero que decidieron no meter los fondos en esas empresas, por considerarlo imprudente, y guardarlos en Caja.

No se ha propuesto ninguna medida legislativa para obligar a los Bancos a prestar parte de sus fondos, y no existe perspectiva de tales medidas.

Ha sido a menudo objeto de especiales llamamientos al Gobierno el préstamo de las Cajas de Ahorro, a imitación del precedente belga. Pero la actuación en este sentido encontró siempre la oposición de los funcionarios del Gobierno, siendo uno de sus principales argumentos el que se tomará en seguida una disposición, por medio de los comisionistas del empréstito de obras, para que se preste dinero a los Ayuntamientos, a un tipo corriente de interés, con objeto de que lo dediquen a diversos proyectos de mejoras municipales.

Hay, sin embargo, un interesante cambio de procedimiento en lo que toca a la obtención de recursos financieros, al ser adoptados, durante la guerra, los certificados de ahorros (*War Savings certificates*).

Este método de obtener dinero dió tan buenos resultados que ha sido continuado, y se sacan todos los años muchos millones de libras para inversión de cantidades, que se reembolsan en un período (por lo general) de cinco años.

Durante la guerra, por ejemplo, era posible comprar un certificado de Ahorro por 15 chelines ó peniques, sabiéndose que al fin de un corto período el Gobierno pagaría una libra al tenedor del certificado.

A fin de estimular la extensión de este procedimiento, el Gobierno decidió, hace dos años, que la mitad del dinero obtenido en esta forma en cualquier término municipal lo prestaran los comisionistas del empréstito de Obras a los Ayuntamientos para dedicarlo a viviendas, si éstos lo necesitaban.

### **La emisión de bonos de Vivienda («Housings bonds»).**

Bajo la Ley de diciembre de 1919 se dispone que los Ayuntamientos hagan uso de bonos de Vivienda a interés corriente, y que serán pagables en cinco o diez años.

Como a los Ayuntamientos pequeños les era difícil obtener dinero con un procedimiento semejante, se dispuso que les fuera prestado por los comisionistas de los empréstitos de Obras.

Muchos Ayuntamientos de importancia sacaron dinero con

la emisión de renta municipal para períodos de veinte y treinta años.

Pero también obtuvieron importantes sumas por medio de bonos de Vivienda.

El Ayuntamiento de Londres, por ejemplo, obtuvo con los bonos de Vivienda 3 millones de libras esterlinas, y parecidas sumas, proporcionadas a la importancia de la ciudad, obtuvieron otros Ayuntamientos.

### **Nota sobre el porvenir de la industria de la edificación.**

En virtud del laudo de un árbitro nombrado a última hora para resolver un conflicto que amenazaba lanzar a toda la industria de la edificación en un largo periodo de suspensión, acaba de firmarse un periodo de paz, que durará hasta enero de 1924.

El punto más importante del laudo del árbitro es que los salarios futuros en los oficios de la edificación deberán establecerse con arreglo al coste de la vida. Esto significa que la paz en los oficios de la edificación durará bastante.

Tratan los que se ocupan en el problema de la vivienda de ver el modo de reunir en los meses próximos a cuantos forman parte de la industria de la edificación: entre otros, arquitectos, contratistas, obreros, a fin de que junten sus esfuerzos para resolver el problema de la cooperación cordial y bien organizada entre todos los sectores de la industria.

La base sobre que ha de hacerse este llamamiento será la de que, con objeto de resolver el problema de la vivienda, se necesitaría construir 200.000 casas pequeñas al año durante veinte años. Se ha calculado que el número de casas en la Gran Bretaña que son inhabitables o que lo serán en breve no baja menos de 2 millones.

Para realizar esta labor se necesitará una mayor cantidad de energía de la que en la actualidad existe. Se calcula que en el momento presente no hay arriba del 60 por 100 del número de obreros que trabajaban en 1906 en la industria de la edificación. Para acabar con la escasez de viviendas se precisará el aumento de lo menos un 60 por 100 del número actual de obreros y patronos (*employers*). Se echa de ver además que sólo haciendo atrayente la industria (ofreciendo ventajas a los obreros) puede resol-

vers este problema. Los meses que vienen serán, sin duda, testigos en la Gran Bretaña de un esfuerzo interesante para conseguir una solución progresiva de un problema en el que descansa todo nuestro problema de la vivienda. Pues es claro que hasta que exista un gran ejército suficiente de obreros de oficios de la edificación será inútil que los Ayuntamientos preparen proyectos y el Gobierno prometa su ayuda financiera.

### El coste de los materiales de construcción.

No es la menor de las dificultades con que se encuentran los Ayuntamientos de la Gran Bretaña el problema del excesivo coste de los materiales.

Es un secreto a voces que en la industria del cemento, en la industria que comprende la producción de toda clase de géneros de hierro, en la industria ladrillera, en la industria de pizarra, existen poderosos *trusts*.

Hay la creencia general en todo el reino de que se va a emprender una acción legislativa para destruir esos *trusts* y obligarles a disolverse. Pero hasta el momento presente ninguna medida legislativa ha sido tomada, posiblemente debido a las dificultades que se presentasen por sí mismas cuando se propuso en el Parlamento una acción contra poderosos grupos de fabricantes.

El poder de estos grupos para sostener elevados los precios fué mermado a consecuencia de la introducción, por ejemplo, de baños y cementos procedentes de otros países. Pero se echó de ver en seguida que con un millón de hombres sin trabajo este método era imposible.

Ahora que los Ayuntamientos van a disfrutar (bajo el nuevo proyecto de Ley) de mayor libertad que hasta aquí, posible es que puedan disponer las cosas de modo que obliguen a los *trusts* a rendirse a discreción. La ayuda que se dará a los Ayuntamientos es limitada, y es de desear que ellos puedan adquirir los materiales lo más barato posible. De otro modo, la parte de pérdidas con que tendrán que cargar aumentará, sin que obtengan ningún beneficio correspondiente del inquilino.

# BIBLIOGRAFIA

---

## PORTUGAL

**José Accurcio das Neves.** — Noções historicas, economicas e administrativas sobre a produção e manufactura das sedas em Portugal. — Lisboa, 1827.

**Ernesto Rodolfo Hintze Ribeiro.** — Proposta de lei n.º 10, referente á construção de casas baratas. — Véase Diario da Camara dos Deputados, p. 54. 1883.

**José Gregorio De Rosa Araujo.** — Projecto de lei apresentado na sessão de 19 de fevereiro autorizando a Camara Municipal de Lisboa a construir casas baratas. — Véase Diario da Camara dos Deputados, p. 1.662. — 1884.

**Guilherme Santa Rita.** — Questões economicas. Habitação do operario e classes menos abastadas. (Estudios precedidos de un outro de algunas das nossas condições sociais. — Lisboa, Tip. da Gazeta de Portugal. 1891.

**Antonio D'Azevedo.** — Estudo dos resultados alcançados no país pelos diversos sistemas de construção das habitações operarias. 1894.

**José Rodrigues Braga.** — Subsídios para a hygiene da habitação, ventilação e iluminação, aguas e remoções de imundices. Disertação inaugural para a Escola Medica Cirurgica do Porto. — Tip. Peninsular, 1894.

**Teixeira Bastos.** — Biblioteca Popular de orientação socialista. N.º 6. Habitações operarias. 1899.

**Bento Carqueja.** — O futuro de Portugal. Questões economico-sociais. — Lisboa, José Bastos, editor. 1900.

**Augusto Pinto de Miranda Montenegro.** — Hygiene publica. Causas da insalubridade das casas de habitação. A hygiene nas habitações. — véase Revista das Obras Publicas, p. 309. 1900, e p. 109, março, 1901.

**Augusto de Silva Carvalho.** — Os impostos. A alimentação e a Tuberculose. Relatório apresentado ao 2.<sup>o</sup> Congresso da Liga contra a Tuberculose em Viana do Castelo. (Insere um gráfico do movimento de construções em Lisboa de 1896 a 1901. — Lisboa, Tip. Adolfo de Mendoça. 1903.

**João Augusto Boavida.** — Construções ruraes. 1904.

**A. C. Claro da Rica.** — Proposta referente á construção de casas para operarios, apresentada na Camara dos Deputados em 14 de abril. — Véase Diario da Camara dos Deputados, p. 15. 1904.

**Augusto de Figueiredo.** — Construções ruraes. Habitações, estabelecimentos, oficinas e arrecadações agricolas. — Porto, Lelo, editor, 1905.

**João de Alarcão Velasques Sarmiento Osorio.** — Relatório e proposta de lei criando bairros operarios e grupos de casas baratas, apresentado na sessão de 22 de agosto. — Véase Diario da Camara dos Deputados, p. 14. 1905.

**Alfredo Pereira.** — Discurso pronunciado em 28 de janeiro na Camara dos Deputados defendendo a proposta de lei sobre casas baratas apresentada em agosto de 1905. — Véase Diario da Camara dos Deputados, p. 3. 1907.

**Olimpio Peres.** — Instituto de Agronomia e Veterinaria. Subsídio para a resolução do problema das habitações economicas para operarios rurais em Portugal. Dissertação inaugural. — Lisboa, 1907.

**E. Vieira Monteiro.** — Actas do Congresso internacional de habitações. — 1907.

**Alfredo Pereira.** — Discurso pronunciado em 19 de maio renovando a proposta de agosto de 1905. — Véase Diario da Camara dos Deputados, p. 4. 1908.

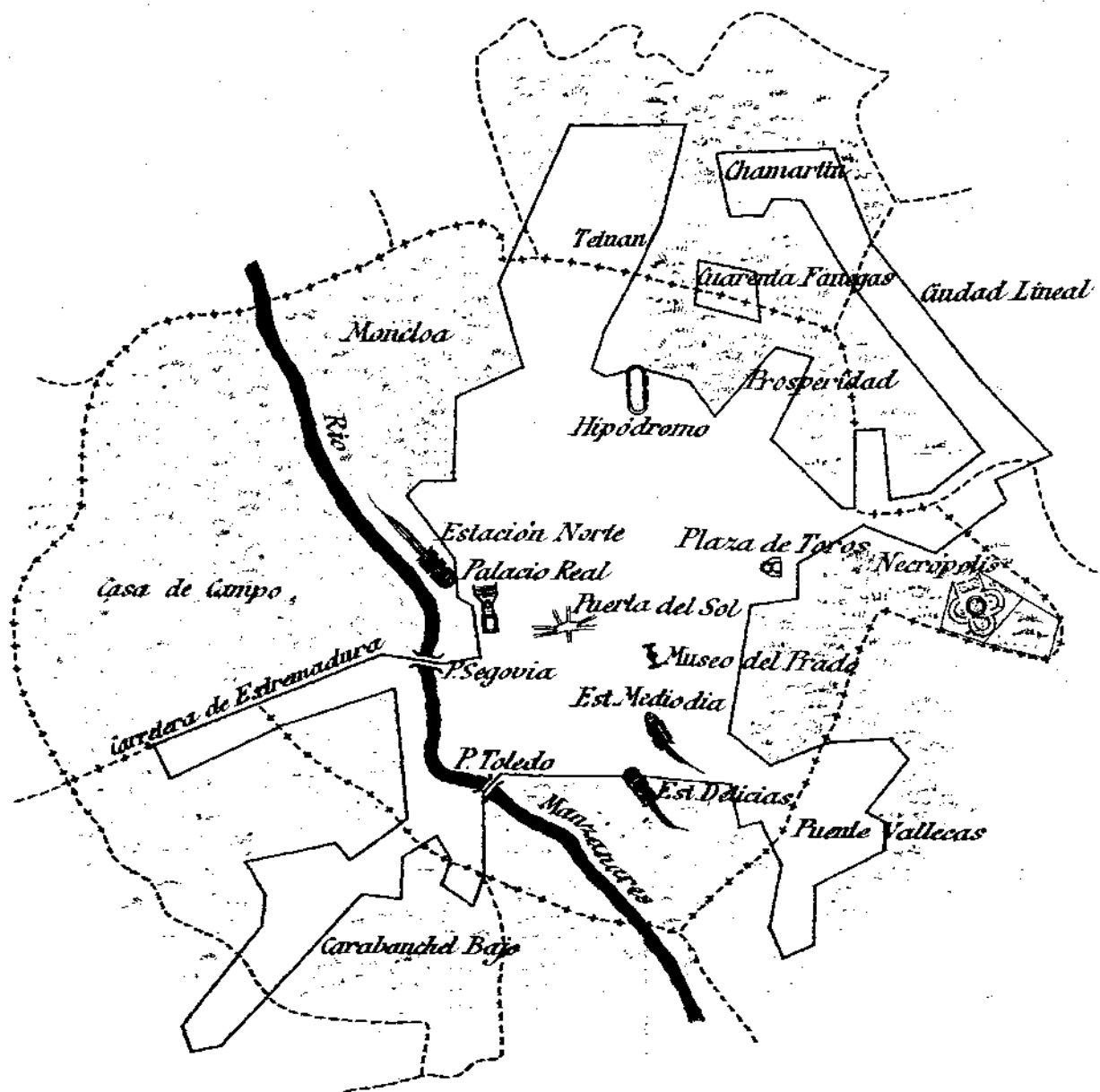
**Francisco J. Ferreira do Amaral.** — Proposta de lei criando casas higienicas. — Véase Diario da Camara dos Deputados, p. 2-16. 1908.

**Couceiro da Costa.** — Saneamento fisico e moral da vida popular pela melhoria da habitação e pela assistencia social a educação e á pobreza. 1908.

**João Barreira.** — A habitação em Portugal. — Véase Notas sobre Portugal, vol. II. Lisboa, 1909.

**Caeiro da Matta.** — Estudos economico e financeiros. III Habitações populares. — Coimbra, França Amado, editor. 1909. — Transcreve os projectos citados nesta bibliografia seguidos na sinal.

# ZONA SUBURBANA DE MADRID











# ÍNDICE

---

|                                                                                                             | Páginas.  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Al lector.....</b>                                                                                       | <b>1</b>  |
| <b>Antecedentes.....</b>                                                                                    | <b>3</b>  |
| — La crisis de la edificación.....                                                                          | 16        |
| — Informe de la Federación Patronal Madrileña.....                                                          | 33        |
| — Idem de la Casa del Pueblo de Madrid.....                                                                 | 36        |
| — Gráficos del coste de los materiales para la edificación.....                                             | 38        |
| — Edificaciones privadas.....                                                                               | 42        |
| — Construcciones urbanas en Madrid, visadas por la Inspección del Trabajo en junio de 1922.....             | 43        |
| — Edificios del Estado, Municipio y Empresas particulares en construcción, en Madrid, en julio de 1922..... | 45        |
| — Retraimiento de capitales.....                                                                            | 46        |
| — Presupuestos del Ayuntamiento de Madrid.....                                                              | 47        |
| — Estímulos a la edificación privada: Obras del Ayuntamiento y del Estado.....                              | 48        |
| — Precios de los solares en el ensanche, interior y extrarradio...                                          | 51        |
| — Informes facilitados por la Federación local de Obreros de la Edificación de Madrid.....                  | 52        |
| — Medidas adoptadas para resolver el problema de la crisis de trabajo.....                                  | 54        |
| — Cuestionario.....                                                                                         | 56        |
| — Composición del Congreso.....                                                                             | 58        |
| — Celebración del Congreso.....                                                                             | 59        |
| <b>Convocatoria de la Confederación Nacional de la Edificación....</b>                                      | <b>61</b> |
| — Cuestionario.....                                                                                         | 63        |
| — Comisión organizadora.....                                                                                | 64        |
| — Las Penencias.....                                                                                        | 65        |
| — Tema I.—Acción del Estado.....                                                                            | 66        |
| — Tema II.—Acción de los organismos locales.....                                                            | 80        |

|                                                                                                                                                                      | Páginas. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| — <i>Tema VI.</i> —Las comunicaciones urbanas .....                                                                                                                  | 91       |
| — <i>Tema III.</i> —Modificaciones que pueden introducirse en la legislación de casas baratas.....                                                                   | 97       |
| — <i>Tema IV.</i> —Colaboración e intervención en la industria de la edificación de los Bancos y demás Establecimientos de Crédito, así como el capital privado..... | 113      |
| — <i>Tema V.</i> —Régimen de transportes en relación con los materia-<br>de construcción.....                                                                        | 131      |
| — <i>Tema VII.</i> — Coordinación de las actividades de todos los ele-<br>mentos que intervienen en la industria de la edificación ....                              | 145      |
| — <i>Tema VIII.</i> — Conveniencia de organizar Guildas cooperativas<br>de la edificación .....                                                                      | 157      |
| — Entidades invitadas a la Conferencia y Delegados designados<br>por las mismas .....                                                                                | 169      |
| — Entidades y particulares que solicitaron tomar parte en la Con-<br>ferencia Nacional de la Edificación y que fueron admitidos..                                    | 184      |
| — Lista de los Delegados por orden alfabético .....                                                                                                                  | 188      |
| — Reglamento para el régimen interior de la Asamblea.....                                                                                                            | 196      |
| — Mesa de la Conferencia.....                                                                                                                                        | 198      |
| — Extracto de las proposiciones sometidas a la deliberación de la<br>Conferencia .....                                                                               | 200      |

## REUNIÓN DE LA CONFERENCIA

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| Extracto de las sesiones plenarias .....                       | 213 |
| Sesión de clausura.....                                        | 300 |
| <i>Trabajo de las Secciones.</i> —Primera Sección.....         | 321 |
| — Segunda Sección.....                                         | 413 |
| — Tercera Sección.....                                         | 425 |
| — Cuarta Sección .....                                         | 429 |
| — Texto de las Conclusiones aprobadas por la Conferencia ..... | 455 |

## APÉNDICES

|                                                                                                                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <i>Apéndice primero.</i> —Tema IV.—Anexos.....                                                                                                                                  | 491 |
| — <i>Anexo A.</i> —España.....                                                                                                                                                  | 492 |
| — <i>Anexo B.</i> —Inglaterra.....                                                                                                                                              | 506 |
| — <i>Anexo C.</i> —Francia.....                                                                                                                                                 | 509 |
| — <i>Anexo D.</i> —Italia .....                                                                                                                                                 | 515 |
| — <i>Anexo E.</i> —Bélgica....                                                                                                                                                  | 520 |
| — <i>Anexo F.</i> —Relación de las Cajas de Ahorro existentes en Es-<br>paña, con expresión de sus saldos de imponentes y de im-<br>posiciones en 31 de diciembre de 1921 ..... | 524 |

|                                                                                                                                                                                                                       | <u>Páginas.</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| — <i>Anexo G.</i> —Banco Hipotecario .....                                                                                                                                                                            | 530             |
| <i>Apéndice segundo.</i> —El problema de la vivienda en España.....                                                                                                                                                   | 535             |
| — Bibliografía .....                                                                                                                                                                                                  | 542             |
| <i>Apéndice tercero.</i> —La población y la vivienda en Madrid .....                                                                                                                                                  | 545             |
| <i>Apéndice cuarto.</i> —Estudio, en forma de Memoria, que presenta<br>D. Juan Gil-Senis, de un proyecto de construcción de uno o<br>varios inmuebles acogidos a los beneficios de la Ley de Casas ba-<br>ratas ..... | 671             |
| <i>Apéndice quinto.</i> —El problema de la vivienda en Austria.....                                                                                                                                                   | 675             |
| — Libros consultados.....                                                                                                                                                                                             | 690             |
| — Gran Bretaña: Informe especial sobre la vivienda en relación<br>con la higiene .....                                                                                                                                | 691             |
| — Portugal: Bibliografía .....                                                                                                                                                                                        | 705             |