

14/
Faja 6-13, n.º 6. 1923

MINISTERIO DE TRABAJO, COMERCIO E INDUSTRIA

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACIÓN

COMISION ORGANIZADORA

28 mayo-4 junio.



MADRID, 1923

TEMA I DEL CUESTIONARIO

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

SALA
S.
E. 18
T. Folls.
N.º 39

164-1

MADRID

1923



F. 6
12 1406.

69.061.3
333.38:061.3

MINISTERIO DE TRABAJO, COMERCIO E INDUSTRIA

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACIÓN

COMISION ORGANIZADORA

28 mayo-4 junio.



MADRID, 1923

R-41.805

TEMA I DEL CUESTIONARIO

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

SALA
S.
E.º 18
T.ª Folks.
N.º 39

MADRID

1923



1090404

Sobrinos de la Sucesora de M. Minuesa de los Ríos. Miguel Servet, 13 MADRID

ACCIÓN DEL ESTADO

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 períodos 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 ahorrar 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 construídos, 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 todos 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 continúa 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 períodos o los años de depresión, para transformarse en bonanza y reconstituír 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 período 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 conten-

dido 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 período de franca depresión en que nos encontramos. Este período 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 período de la depresión por el au-

mento 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 valor 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.^a 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 precede, 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 exíguo, como resulta del siguiente estado:

Importe de los préstamos hipotecarios sobre fincas urbanas.

AÑOS	Número de préstamos.	Importe, 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 de préstamos.	Importe, en miles de pesetas.
1911.....	14	1.375
1912.....	22	1.691
1913	35	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 el 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. — Metro cuadrado.	Hierro viga l. — 100 kgs.	Cemento. — Tonelada.	Adorillos. — Ciento.	Yeso. — Cahiz de 690 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	73,08	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 (novbre.)..	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 período 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 acompasados 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. ^a columna.	2. ^a columna.	1. ^a columna.	2. ^a columna.
Pino rojo $\frac{1}{2} \times 4$, metro cúbico.....	7	6,65	40	13
Hierro viga I, 80×140 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 idem....	2	2	6	4
Yeso, p. b. 100 idem.....	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 varía 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 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 411.221.156, que se distribuyen del modo siguiente:

	Líquido imponible.
Grupo <i>A</i>	293.544.202
Grupo <i>B</i>	117.736.954
TOTAL.....	411.281.156

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 determinan-



do 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, respectiva-

mente, 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
TOTAL.....	79.370

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 pe-

setas 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 finca 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 expre-

sado; igualmente en las cédulas se expresará el interés, épocas de servicios de éstos, amortización y, en general, las circunstancias que, en las escrituras constituídas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, se establecen en la Ley Hipotecaria vigente. De la expención 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 adquirente, 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 este 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, correspondiente 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 autorizársele 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, es-

tablece una diferencia de intereses sobre las operaciones procedentes 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, pignoraticia 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, y ya 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

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 compartiera 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 ensanches 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 escásima 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 destinan 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.^a 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.^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.

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 presupuestos 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.^a Creación de la cédula titular de la propiedad de fincas urbanas y utilización de la misma como base del crédito urbano;

2.^a 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 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.^a Exención tributaria de la contribución urbana durante tres años, por lo menos, sin contar el período de exención hoy en vigor;

4.^a 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;

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.^a Revisión de los derechos arancelarios correspondientes a los materiales de construcción, y

7.^a 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.

MINISTERO DI
PUBBLICA ISTRUZIONE
BIBLIOTECA