

7-1
MINISTERIO DE TRABAJO, COMERCIO E INDUSTRIA

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

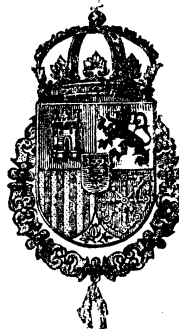
Conferencia Nacional de la Edificación

COMISIÓN ORGANIZADORA

Conclusiones a los temas del Cuestionario.

SALA
S.
E.º 18
T.º Fols.
N.º 41

MAYO



JUNIO

MCMXXIII

MADRID

LIBRERÍA PEDAGÓGICA

DESENGAÑO, NÚM. 18

F. 6
32

69:061.3

MINISTERIO DE TRABAJO, COMERCIO E INDUSTRIA

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

Conferencia Nacional de la Edificación

COMISIÓN ORGANIZADORA

R 55-179

Conclusiones a los temas del Cuestionario

TEMA PRIMERO

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 Folls.
N.º 41

CONCLUSIONES

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.

TEMA SEGUNDO

(Ponente: Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

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

CONCLUSIONES

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 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 zona del Interior o Ensanche.

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.

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.^a Por acción directa mediante la construcción de edificios de uso público: Alcaldías, Casas de Socorro, Juzgados, Escuelas, etc.

5.^a 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.^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 condicio-

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

15.^a 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 TERCERO

Modificaciones que pueden introducirse en la legislación de casas baratas.

CONCLUSIONES

1.^a a) Se propone la reforma del artículo 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 construída por una Sociedad cooperativa, podrá ésta, en el caso de reventa del inmueble, readquirirla preferentemente por el precio que se hubiera fija-

do al mismo en el contrato de venta al socio que primeramente adquirió;

b) Se propone la reforma del artículo 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 ab intestato, se adjudicará la casa a un inválido del trabajo.

2.^a Se propone la reforma del artículo 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.

3.^a Se propone la reforma del artículo 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.

4.^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 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.

5.^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 gradación de la forma en que la protección y auxilio deba de otorgarse.

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.*

CONCLUSIONES

1.^a 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, co-

rrespondientes 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.

2.^a 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.

3.^a 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 instituídas 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.

4.^a 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.

5.^a 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 hipotecarios en igual forma y con iguales requisitos que a las demás instituciones, pero variando la proporcionalidad de participación, y de cada cien pesetas concedidas por mediación de un Banco Municipal, cuyos Estatutos, Reglamentos u Ordenanzas estén previamente aprobados por el Ministerio de Trabajo, ochenta se podrán entregar en bonos hipotecarios, facilitados por dicho Ministerio, y veinte 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.

6.^a 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 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.

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 so-

bre 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 compra-venta de fincas.

También pueden establecer 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, 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.

7.^a 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.

8.^a 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.

9.^a 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.

10.^a 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.

11.^a 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.

12.^a 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 vivien-

das 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.

TEMA QUINTO

Régimen de transportes en relación con los materiales de construcción.

CONCLUSIONES

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

2.^a 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.^a Procede acordar el abaratamiento de tarifas ferroviarias y fletes marítimos y fluviales, como medida urgente y de carácter excepcional.

4.^a 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.^a 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 materiales 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 SEXTO

(Ponente: Excmo. Ayuntamiento de Madrid.)

Las comunicaciones urbanas.

CONCLUSIONES

1.^a El Gobierno de Su Majestad 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.^a 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.^a 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.^a 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.^a 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.^a Que se establezcan medios de comunicación y de transporte entre las cabezas o puntos de arranque de las vías de penetración.

7.^a Siempre que técnicamente sea posible, se suprimirán los pasos de nivel en las poblaciones.

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

9.^a 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.^a Que se autorice a los Ayuntamientos para que, en el momento en que la vida de la población lo exija, pueda llegar a la municipalización de los medios de transporte por metropolitanos y tranvías.

11.^a Los Municipios y el Estado, en las vías pú-

blicas 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 SÉPTIMO

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

CONCLUSIONES

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, irreducibles 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 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.

3.^a 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 decidirnos a trabajar y a producir.

4.^a 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.^a 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 posible 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 concurrieran el día de ser autorizado el proyecto.

6.^a 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 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, 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 edificación necesitaran de ellos, y sería el servicio totalmente gratuito.

11.^a 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.

12.^a 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.

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 OCTAVO

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

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:

1.^a 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 satélites.

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 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 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.^a 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 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.

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 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.

6.^a 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.