

35/61

PUBLICACIONES DE LA REAL ACADEMIA DE CIENCIAS
ECONÓMICAS Y FINANCIERAS DE BARCELONA

Contribución de las Ciencias Económicas y Financieras a la solución del problema de la Vivienda

Conferencia pronunciada el 19 de enero de 1960 por el
Académico numerario

Ilmo. Sr. Don FEDERICO BLANCO TRÍAS



BARCELONA

1961

CONTRIBUCIÓN DE LAS CIENCIAS ECONÓMICAS Y FINANCIERAS
A LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

PUBLICACIONES DE LA REAL ACADEMIA DE CIENCIAS
ECONÓMICAS Y FINANCIERAS DE BARCELONA

Contribución de las Ciencias Económicas y Financieras a la solución del problema de la Vivienda

Conferencia pronunciada el 19 de enero de 1960 por el
Académico numerario

Ilmo. Sr. Don FEDERICO BLANCO TRÍAS

BARCELONA

1961

La Academia no se hace responsable
de las opiniones expuestas en sus propias
publicaciones.

(Art. 39 del Reglamento)

... «La vivienda recoge y expresa,
como en síntesis, todos los aspectos
de la vida de un país»;...

(VI Asamblea Nacional de Arquitectos)

La amplitud y extensión del tema a disertar, en oposición a la limitación del tiempo disponible para su desarrollo, nos obliga a exponerlo seguidamente sin necesidad de previo preámbulo.

Al proponernos disertar sobre un tema, o solucionar un problema, precisa fijar en primer término de qué se trata, finalidad que se pretende, y principio fundamental; y en segundo lugar, cuál ha de ser el verdadero significado e interpretación de este principio y sus derivados, en relación con el conjunto.

Respecto al tema de la vivienda que nos proponemos desarrollar, tiene por finalidad demostrar que la solución de todo problema *humano-social* requiere, en mayor o menor grado, la colaboración de lo *económico-financiero*, de modo que estos cuatro conceptos, formen un conjunto armónico.

No intentamos solucionar el vasto y amplio problema de la vivienda, sino exponer las normas o el criterio que entendemos debería seguirse para llegar rápidamente a su solución, mediante una labor conjunta reclamada por la gran complejidad y diversidad de problemas de todo orden: jurídico, higiénico, social, técnico, arquitectónico, administrativo y contable, que plantea el de la vivienda.

Si lo económico-financiero ha de supeditarse a lo humano-social, es preciso, para coordinar ambos aspectos, tener una idea previa del concepto humano-social en relación con la vivienda.

La vivienda, constituye un problema de vigente actualidad que se presenta en sentido negativo y transitorio, y que nos esforzamos en convertir, en breve lapso de tiempo, en situación definitiva de normal permanencia y sucesivo perfeccionamiento. Del resultado

de esta transformación ha de surgir la OBRA DEL HOGAR, basada en la estabilidad y equilibrio entre oferta y demanda de viviendas.

Se manifiesta, por tanto, como un problema de *crisis*, debida a la escasez de viviendas y carestía de capitales, provocada, primordialmente por el aumento de población, debido a la prosperidad y atracción de las grandes ciudades, que origina un desequilibrio entre vivienda y morador que destruye la vida familiar del Hogar, y repercute en todos los demás órdenes de las actividades humanas.

Así pues, la finalidad del problema estriba en que cada familia disponga de una vivienda higiénica, atractiva, cómoda y económica, y se construyan en número suficiente para satisfacer la necesidad y el anhelo de bienestar y felicidad de las familias con un mínimo esfuerzo económico.

Se logra esta finalidad partiendo del principio fundamental de la solución del problema considerado en conjunto, que es el de asociación o unión armónica de las dos unidades componentes del Hogar: Vivienda y Morador. Es enlace del continente y del contenido; de lo individual y lo colectivo; de lo social y lo económico; de la familia y el trabajo; del trabajo y el ahorro; del coste de la vivienda y del capital para adquirirla, y demás aspectos derivados de los citados elementos interpretando la idea Unión, como conjunto de unidades basadas en el orden y la armonía.

La importancia y trascendencia social y económica del problema Vivienda considerado en conjunto se aprecia, al analizar la frase «*La vivienda recoge y expresa en síntesis todos los aspectos de la vida de un país*», frase citada en la VI Asamblea Nacional de Arquitectos, celebrada en Madrid en 1952, y que el Dr. Luño cita en su publicación «*Planteamiento Financiero: el Crédito y sus Modalidades*». Es la conclusión que se llega al estudiar el problema en conjunto. Y esta acertada frase compendiosa, nos servirá, como punto de partida para la sucinta exposición del problema en su totalidad, enlazando lo individual y lo social con lo económico y financiero.

Por tanto, al descomponer la mencionada frase en las distintas oraciones que la componen, se adquiere una idea exacta de las unidades del conjunto del problema. Veremos que la gran diversidad de problemas que plantea el de la vivienda, son de tal magnitud

y trascendencia humana, social y económica que bien puede afirmarse crean un pequeño nuevo mundo, que se desarrolla y evoluciona dentro del actual, en armonía con las leyes que lo rigen y gobiernan, aplicadas en lo social y económico a la vida del Hogar basada en la unidad: Familia.

«LA VIVIENDA RECOGE». — Atribuye personalidad a la vivienda. Le confiere un sentido más amplio y comprensible y al dar vida a los conceptos e ideas los vivifica y valora.

La oración nos dice que la Vivienda al asociarse con el Morador forman el conjunto Hogar. Vivienda y morador son dos unidades inseparables y recíprocamente unidas entre sí, al igual que las del «yo» y el «nosotros», el cuerpo y el alma. No se puede tratar de la vivienda sin tener en cuenta su repercusión en el que la habita e inversamente.

El Hogar simboliza el enlace de la familia y el trabajo. En la Familia-morador se centran todos los problemas de orden social, y en el Trabajo-vivienda los del económico-financiero. Al asociar los problemas, originados, por los componentes del Hogar, se observa que se clasifican en dos grandes grupos: los referidos a la Construcción de las viviendas y los relacionados con sus Moradores.

Los problemas de la construcción y sus derivados, Edificación, Coste, Capital y Rendimiento, son de índole económico-financiera. Y de orden moral y social, los relacionados con los moradores: Familia, Trabajo, Ahorro.

Así, pues, el Hogar es armonía entre lo social y lo económico, entre la familia y el trabajo. Lo social centrado en la familia, que es paz y prosperidad. La paz lograda con la convivencia y la prosperidad en el trabajo, basada en el Derecho Natural, y lo económico en el Trabajo, que como creador de riqueza para procurar el bienestar de los individuos, se fundamenta en los principios de la Economía Política.

De lo precedente se desprende que la oración «la vivienda recoge» es la síntesis de todos los aspectos abarcados por el problema en conjunto. Las demás oraciones la completan.

Al decirse la vivienda recoge se personifican y asocian las uni-

dades básicas, cuyo conjunto nos llevará a la solución rápida y perfecta del vasto problema, que gira en torno a los conceptos humano-social y económico-financiero. Lo humano-social proporciona los datos y lo económico-financiero, los factores técnicos para su solución.

Vemos, pues, que el *factor humano* es el punto básico inicial. De él, y de la ayuda ajena, depende la eficacia del problema.

El hombre en relación a sus atributos de padre y esposo se incorpora a la familia, y a través de ésta a la sociedad, que a su vez, lo asocia al Municipio y al Estado por mediación del Sindicato, a fin de que ambos: individuo y Estado contribuyan al Bien común. Ello demuestra la importancia, autoridad y responsabilidad que el Movimiento Nacional atribuye al individuo.

Es digno de señalar que, al hablar del hombre, no debemos referirnos a su dignificación, sino a su perfeccionamiento en el orden físico, moral, social, intelectual y económico, ayudándole a incrementar las cualidades y dones que Dios le ha otorgado, al crearlo a su imagen y semejanza.

Por ser toda obra realización del pensamiento humano, que con la ayuda ajena se mejora y perfecciona, el hombre se convierte en protagonista de la Historia, y lo es asimismo, en lo concerniente al Hogar que es reflejo del modo de ser, pensar y obrar de quienes lo componen; por eso la Iglesia lo exalta y enaltece por ser escuela, santuario, taller y albergue, en donde el hombre satisface las múltiples funciones propias de la familia, que difícilmente vería realizadas fuera del ambiente familiar. El Hogar ha de ser instrumento de la felicidad del hombre, que la alcanza en la familia y en el trabajo.

La oración «*La Vivienda se expresa en síntesis*» nos da a entender que, dada la gran diversidad de los múltiples y complejos problemas de toda índole que plantea el de la vivienda, es esencial exponerlos en lenguaje sintético, es decir, con claridad, brevedad y sencillez conciliada con la debida dignidad y prestancia, para convertir lo difícil y complejo en fácil y asequible, fijando en cada caso el principio básico, interpretado en el sentido que mejor responda, al general de la Vivienda. Por la síntesis conocemos

la esencia de todo problema, nos indica los datos para su solución, y al extractarlo en dos o tres conceptos que lo definan, nos da a conocer cuáles son los verdaderos valores positivos y negativos que favorecen o se oponen al resultado propuesto. Conocidos los datos, la finalidad de un problema, y la función que ha de desempeñar, importa determinar los Organismos encargados de su gestión y administración.

G. Moneris los clasifica en cuatro grupos: a) Organismos políticos y constructores; b) de carácter técnico; c) de intervención directa, y d) financieros.

Corresponden al primer grupo: Ministerio del Trabajo, Delegado de Sindicatos, Obra Sindical del Hogar, Instituto Nacional de la Vivienda, Entidades varias e Industrias privadas.

Componen el segundo grupo de carácter técnico: Ministerio de Industria (en cuanto a materiales básicos) y Dirección General de Arquitectura (en cuanto a dirección técnica).

Integran el tercer grupo de intervención directa: Comisaría de Urbanismo y Corporaciones municipales.

El cuarto grupo financiero lo forman: Ministerio de Hacienda, Entidades de Ahorro, Montepíos laborales, Bancos y Cooperativas.

Esta ingente, delicada, vasta y compleja labor unificadora, corresponde al Ministerio de la Vivienda que con autoridad, responsabilidad y clarividencia lo preside su ministro.

«*La vivienda es expresión de la vida*» nos dice que por ser la personificación de la familia y del trabajo une dos vidas: la familiar y la laboral. El hombre halla su felicidad en la familia y el trabajo. La vida familiar le proporciona la paz y la laboral la prosperidad. Son ambas esenciales, armónicas e inseparables. La laboral le proporciona trabajo y con el fruto del trabajo atiende a las necesidades de la vida familiar. Y de esta cordial convivencia entre empresa y productor, procedente de distinta jerarquía, pero unidos en una misma actividad y fin, forman la gran familia de la Empresa, compartiendo, en común sus éxitos, goces y alegrías.

«*La vivienda expresa todos los aspectos de la vida de un país*». Nos recuerda que la vida de un país se desenvuelve con arreglo a

la naturaleza y características del régimen instituido en cada Nación. En relación con el nuestro, los problemas de la vivienda, han de basarse en los postulados del Movimiento Nacional: Familia, Municipio y Sindicato. Significa Unión del individuo con el Estado, del gobernante y gobernado, a través del Sindicato para laborar conjuntamente por el bien común de la Nación.

Los problemas de la vivienda, por abarcar todos los aspectos de la vida de un país, son múltiples y de índole muy diversa: positivos y negativos; positivos que al solucionarse crean otros de signo negativo, o anulan los ya resueltos; negativos que destruyen, o se convierten en positivos.

Los problemas difíciles, se convierten en fáciles cuando se conoce el punto de apoyo en el que hay que aplicar toda actividad y esfuerzo. Ha de partirse del ideal, como medio para alcanzar la perfección prescindiendo de momento, de la distancia que media con lo real.

La verdad los ofrece tal como deberían ser con arreglo a su esencia, a su «ser». Mas la realidad los sitúa en un «estar» que no responde a su modo de ser. Así, pues, hay que resolverlos tal como la vida los presenta.

La solución definitiva del problema vivienda ha de ser *permanente y estable*, para evitar en lo sucesivo, frecuentes rectificaciones, modificaciones y reformas. No hay que olvidar el gran influjo del pasado y su repercusión en el futuro. Debe completar y perfeccionar lo ya creado y ofrecer gran flexibilidad de adaptación a las circunstancias de todo momento. No basta contentarse con la primera solución hallada. Debe llegarse al convencimiento de que la solución final es la mejor de entre las demás, dedicando luego toda ulterior actividad y esfuerzo, a perfeccionarla, para aproximarla al ideal.

Se deduce, de cuanto precede que la solución práctica y eficaz del problema vivienda ha de ser el resultado de una labor conjunta. Debe ser ante todo humana, ha de aspirar a incrementar el valor del hombre para hacerle acreedor a la justicia social. El hombre aislado poco o nada puede hacer, necesita del apoyo ajeno que en justicia es exigible, cuando de su parte ha aportado el máximo esfuerzo.

Por tanto, al esfuerzo personal ha de unirse, en perfecta coordinación, y en aquello que el individuo no pueda realizar por sí mismo, la iniciativa privada, las Corporaciones e Instituciones privadas y oficiales, y por último el Estado, completando, perfeccionando y solucionando lo que el individuo y la iniciativa privada, no pueda resolver por sus propios medios.

Si lo humano-social se basa en el concepto «Unión», lo económico-financiero se fundamenta en la fórmula $(1 + i)^n$, que es la expresión matemática del vocablo Unión. Luego el conjunto de estas dos unidades requiere que a cada concepto social corresponda su equivalente de orden económico.

Expuesto el problema en conjunto, y conocidos los elementos que lo componen, importa conocer el significado de cada uno de ellos y su interpretación.

Gira en torno a la idea conjunto, o *Unión* de las unidades del Hogar: Vivienda y morador cuyas raíces son, la *Familia*, el *Trabajo* y el *Ahorro*.

UNIÓN. — La Unión es de origen divino. Se manifiesta en la religión, que es convivencia, vida del hombre con Dios, de cuya asociación surge la paz, la tranquilidad y el bienestar.

Respecto al individuo, al unirse con los demás centuplica sus fuerzas, aviva las potencias y realza las cualidades y dones que el Creador, benignamente le ha concedido. Refuerza su valor moral y económico y lo enaltece. Al contrario, el aislamiento le amedrenta y paraliza, le arrebatara el sentimiento de su poder, le empequeñece, le incapacita para resistir la más pequeña adversidad.

En lo social, la unión es ley de la convivencia humana. Nos es tan necesaria para vivir como el trabajo lo es para la existencia de la humanidad.

La Unión envuelve la idea de Orden que implica pluralidad.

Nuestras actividades obtendrán el resultado apetecido si las realizamos en el momento oportuno y obramos con arreglo a la idea del orden.

La eficacia en el resultado de todo problema o trabajo depende de la acertada aplicación de los principios del orden. Por tan-

to, el orden es el resultado lógico obtenido de la debida coordinación de los conceptos, y, en relación con el ser humano, la manifestación de su pensamiento como fruto de observación.

Del orden moral se deriva el jurídico y de ambos la justicia que es rectitud, equilibrio, igualdad. El orden nos enseña a apreciar las cosas en su verdadero valor. Armoniza lo principal con lo secundario. Nos enseña a amar lo útil en proporción al beneficio que reporta. Del orden nace, opuesto a lo permanente, el progreso, que exige evolución y perfeccionamiento.

En resumen, es la Unión el principio fundamental en que se cimenta la Obra del Hogar. Es la raíz del orden y la armonía. Unión, orden, armonía y evolución, son a su vez potencia creadora del progreso y de cuantas virtudes y excelencias humanas se derivan de la síntesis de estos tres conceptos básicos, compendio del Derecho Natural. Surge también de la observación que al generalizarla y aplicarla al trabajo se llega al conocimiento de cómo ha de ser la Obra del Hogar para que responda eficazmente a su finalidad.

FAMILIA. — La Familia es paz y el trabajo prosperidad. Son dos vocablos inseparables. No puede reinar la paz sin la prosperidad, aportada por el trabajo, que proporciona a la familia los ingresos para atender a sus necesidades. La familia base del Hogar es, en lo social unión del amor y el sacrificio, de cuyo cristiano enlace surge la alegría, la paz y la concordia que asocia a sus componentes, para hacerse la vida mutuamente fácil y agradable; el amor anula el sacrificio, y el sacrificio incrementa y fortalece el amor. Amor y sacrificio son dos hechos reales y universales. El amor más puro, noble y desinteresado fué divinizado por María, la más excelsa de las mujeres, y el sacrificio nos lo brindó excelentemente Jesús, nuestro Redentor, al considerarnos a nosotros sus hermanos.

TRABAJO. — En el trabajo vemos expresada la segunda Ley que rige el mundo, derivada de la primera: la convivencia que es vida. Vive el Hombre, debido a la convivencia entre el nacido y la madre y vive la Humanidad porque trabaja.

El trabajo debemos considerarlo en el aspecto religioso, social y económico.

En el religioso, es sobradamente de todos sabido, que Dios instituyó la Ley del trabajo en un acto de justo castigo por quebrantamiento de un imperativo de obediencia; mas el Único Creador movido por su infinita bondad premia al que lo acata, y convierte el trabajo en un premio, un goce, un honor y un placer. Empero, el trabajo no preserva ni anula los múltiples sufrimientos físicos y morales con él relacionados. El castigo, al igual que todo mal, se hace llevadero cuando se acata y se transforma en un bien. Dios lo recompensa y en prueba de bondad y amor hacia el hombre lo dignifica, incrementa su valor moral, intelectual y económico, lo sitúa en contacto con la Naturaleza, Obra magna de la Omnipotencia de Dios Creador, y lo hace partícipe de su Sabiduría, para que el hombre, observando, pensando y accionando, descubra e invente en bien de la humanidad. Y al descubrir las leyes de la Naturaleza, forme y desarrolle, con la ayuda ajena, su inteligencia, voluntad y sentimientos, se convierta en fuente de virtudes y eficiencias, morales, físicas e intelectuales, mostrándonos, además de su Justicia, Bondad y Sabiduría, su Poder infinito.

La ley del trabajo nos enseña que las leyes humanas, al igual que las divinas, deben ser justas, sabias, bondadosas, previsoras y concordantes. Deducimos que la Ciencia se centra en el conocimiento de las leyes divinas; la virtud consiste en acatarlas, el culto en cumplirlas y el amor en obedecerlas; y que el único camino para lograr el bienestar está en aplicarlas. Desacatarlas acarrea siempre un dolor o una pena proporcionada e inevitable. En cambio la obediencia y el cumplimiento de estas leyes es siempre recompensado.

En el orden individual, la grandeza del hombre procede del Trabajo. Eleva el valor del hombre a su plenitud. Premia sus aciertos con el bien y castiga sus errores con el mal, no sólo perfecciona la obra, sino que también al hombre. A impulso del trabajo cumplimos con nuestras obligaciones, y buscamos nuestro bienestar en el equilibrio entre necesidades y medios de satisfacerlas.

Todo trabajo, por individual que sea, es enlace de otro anteriormente realizado. De ello se deduce, que el trabajo es evolu-

ción, progreso, estímulo a la perfección, que nos obliga a mirar al porvenir, a no trabajar con miras al momento presente, y estar siempre preparados para cumplir con lo que el futuro nos tiene reservado.

El trabajo nos ayuda a precavernos contra lo azaroso e incierto de la vida, nos impulsa al ahorro, a la previsión y al crédito. La satisfacción de disponer de un capital nos obliga a trabajar para conservarlo, incrementarlo e invertirlo en un bien creador de riqueza. Por el trabajo convertimos el temor en un acto de previsión. Disponer de un capital, elimina el riesgo de llegar a una vejez desamparada y evita cuantos males amenazan nuestra existencia. El goce de la salud nos hace ser previsoires para no perderla y conservar nuestra actividad para el trabajo. El préstamo nos mueve a trabajar para reembolsarlo.

En el orden social, el trabajo es vida de la humanidad. Trabajamos en beneficio de ella. Es fuente de todo bienestar, origen de todo adelanto, creador de todo lo bueno.

El germen del trabajo se halla en la Naturaleza. La naturaleza une al hombre por medio del trabajo. Trabajamos con los elementos de la naturaleza y la naturaleza está con nosotros.

En el aspecto económico, el trabajo representa un *capital* cuyo rédito es el *salario*. Éste a su vez es capital que produce *interés* basado en un hecho cierto: la productividad del capital ligada por completo a la del trabajo.

AHORRO. — El Ahorro está en íntima relación con el trabajo. Acabamos de ver, que del *trabajo* arranca el *salario*. Con el salario se atiende a los *gastos*. De la diferencia entre ambos resultan las *economías*, emanadas de una buena administración, que al capitalizarlas se convierten en ahorro. El ahorro es, pues, un bien engendrador de nuevas riquezas, en beneficio del individuo o de la sociedad. Los capitales proceden de fracciones de salarios sustraídos al consumo, que a su vez crean nuevas fuentes de riqueza.

El ahorro en esta forma interpretado se convierte en dos grandes virtudes, en beneficio del propio individuo y de la sociedad.

Se deduce que Economía, Capital, Ahorro e Inversión son conceptos derivados del Trabajo.

El ahorro en relación con la vivienda, hay que considerarlo en su más amplio significado, interpretándolo en sus tres acepciones de Ahorro-popular o pequeño ahorro; Ahorro-previsión y Ahorro-Crédito.

Al coordinar el Ahorro con el Seguro, el Ahorro con el Crédito, y el Seguro con el Crédito, se solucionan, en el aspecto económico-financiero, cuantos problemas originan los de la Vivienda, y en especial, los de la propiedad horizontal, con características tales de flexibilidad que permiten adaptarlas a las circunstancias de todo momento, según demostraremos más adelante.

CONCEPTO DE LA VIVIENDA. — La vivienda puede ocuparse en alquiler o en propiedad. La propiedad de la vivienda unifamiliar es lo ideal; es unánime aspiración humana, difícil de lograr en las grandes ciudades. Para la clase rica no existe problema en el sentido económico. La menos rica — media modesta — y la algo rica — trabajadora (1) —, ante la imposibilidad de poseer vivienda individual propia, ha de recurrir a su adquisición en forma de piso, es decir, a la llamada propiedad horizontal que consiste en la conversión de la casa de inquilinos en otra de propietarios, y el alquiler, que en la casa de inquilinos constituye una *obligación perpetua*, en la de propiedad se transforma en otra *temporal*.

La propiedad horizontal tiene sus ventajas e inconvenientes como ocurre con todas las concepciones humanas. Será tanto más ventajosa cuanto más se aproxime al ideal de la vivienda unifamiliar, y refleje el bienestar y confort de la clase rica, en menor escala. La principal ventaja y atractivo debería consistir en que la distribución interior de cada piso respondiera al gusto y necesidades del morador. Así pues, convendría que los inmuebles en copropiedad se construyeran conociendo previamente quiénes han de ser los copropietarios.

La principal desventaja procede del doble carácter de propietario del piso y copropietario de las partes comunes de la casa. Ello obliga a que el número de copropietarios sea el mínimo, al

(1) Por disfrutar de un salario, que es el rédito, producto del capital-trabajo, no cabe conceptuarlo como clase pobre.

objeto de facilitar la administración de las partes en común y evitar surjan discusiones, desavenencias y litigios entre ellos, que es probable ocurran cuando envejezca la casa; así como al término de veinte años de construida en que cesará la exención de impuestos y demás beneficios concedidos por el Estado a las viviendas acogidas al régimen de «viviendas de renta limitada y de viviendas de renta limitada subvencionadas».

Del concepto vivienda se derivan todos los problemas relacionados con la construcción, que por ser de orden técnico, vamos a continuación a ocuparnos de ellos.

Expuesto en líneas generales, el problema de la Vivienda, en su aspecto humano-social, pasemos a desarrollarlo, en torno a lo económico-financiero, factores éstos íntimamente relacionados con lo social, de tal modo, que a cada concepto social, corresponde su equivalente en el orden económico.

Si la UNIÓN es el principio fundamental del orden social, en lo económico representa el conjunto de las tres unidades constitutivas de un Capital.

Decimos que es el principio fundamental del orden económico, como la unión lo es en lo social, porque al aplicarlo, se deducen las fórmulas para la solución de los problemas económicos y financieros planteados por el de la Vivienda.

En el aspecto Capital, se centra la totalidad del problema. Sin Capitales no es posible la construcción de viviendas, y de su coste depende:

- a) que los capitales acudan o se retraigan de la construcción.
- b) la abundancia o escasez de viviendas, y
- c) que cada familia disponga de un Hogar digno, saludable y confortable, con arreglo a su posición social.

La Vivienda, en el aspecto técnico, parte del concepto CONSTRUCCIÓN, del que se deriva el de COSTE y CAPITAL.

Del COSTE de la Vivienda, depende, la *cuantía* de los alquileres, cuando se trata, de la vivienda en arrendamiento, y a la de los CAPITALES, al referirnos a la vivienda en propiedad.

Por ser la EDIFICACIÓN una rama de la CONSTRUCCIÓN y ésta a su vez, producto de la inversión de un capital, creado con el tra-

bajo y el ahorro, se deduce, que los problemas que la vivienda plantea en su aspecto económico-financiero, son los derivados de la CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN, COSTE, CAPITAL y RENDIMIENTO, y del TRABAJO, AHORRO, SEGURO y CRÉDITO como medios de obtención del capital.

CONSTRUCCIÓN. — La construcción de viviendas debe considerarse, ante todo, desde el punto de vista humano. Han de construirse con miras a quienes han de habitarlas; tienen que adaptarse a las necesidades de la evolución del individuo en relación a sus atributos y con arreglo al rango social que le corresponda; responder a las necesidades fisiológicas y psicológicas del hombre que vive en el seno de la familia y la sociedad; y crear el ambiente que ofrezca un *mínimum* de bienestar, para que la *clase media modesta, y la trabajadora gocen de las comodidades y el confort de la clase rica, en menor escala.*

La Construcción de casas puede realizarse por:

a) Por un particular al objeto de realizar una inversión de capital.

b) Como negocio realizado por un particular, para venderlas en su totalidad o por pisos.

c) Por una Empresa constructora.

d) Por una Inmobiliaria.

e) Por una Cooperativa constructora para cederla a sus asociados, sin miras lucrativas.

f) Por Organismos benéfico-sociales al objeto de contribuir a la solución del problema de la Vivienda sin afán lucrativo y como cumplimiento de una función social, como los Sindicatos y Cajas de Ahorro.

Acerca de las Cajas de Ahorro, conviene señalar que su intervención no se ha limitado a facilitar viviendas a la clase media y trabajadora, sino que al construir escuelas, bibliotecas y otros edificios de orden público, han colaborado en actividades del Municipio y el Estado, a quienes principalmente incumbe esta clase de edificaciones, siendo tal actividad de índole urbanística, pues toda edificación encaminada al cumplimiento de una función social cumple una finalidad urbanística.

La construcción está relacionada con las industrias que han de facilitarle los materiales de los cuales depende la solidez, baratura y belleza de las construcciones.

Las industrias de la construcción han de responder a una perfecta organización *administrativa-técnica*. Lo técnico completa y perfecciona el rendimiento, la productividad y la economía. Aumenta la eficacia del trabajo y reduce al mínimo el esfuerzo humano. Constituye la base de toda industria. Alienta y crea optimismo, por la seguridad que confiere. Señala el verdadero camino que conduce al éxito. Destruye, elimina y soluciona cuantos obstáculos surgen y convierte en realidad las iniciativas que el desarrollo de toda actividad humana sugiere. Crea en relación con las demás Empresas, un complejo de superioridad que las vivifica, valora y estimula y al propio tiempo las realza, enaltece, elimina la competencia y garantiza, en el presente, el éxito, y, en el futuro, la estabilidad y subsistencia.

No puede mantenerse, sustentarse una Empresa industrial que no tenga la obsesión de la solvencia, de la garantía y del éxito proporcionado por la técnica. Más ello solo no basta, es esencial que la administración responda a ella; son dos unidades de un conjunto inseparable, con predominio de una sobre otra, según la índole de la empresa.

EDIFICACIÓN. — La Edificación es una rama del arte de la Construcción, dedicada a la erección de edificios. Se clasifican en tres grupos: los de orden individual y familiar, los del social y los del Estado.

Corresponden al primer grupo las Viviendas para inquilinos. Los edificios industriales y comerciales tales como fábricas, talleres, oficinas y tiendas, son construcciones de orden social. A los Municipios y al Estado afectan la edificación de escuelas, hospitales, museos, iglesias, bibliotecas, ministerios, etc.

La ordenada distribución de esta gran variedad de edificaciones es objeto del Urbanismo, origen de la creación de las ciudades.

Dentro de esa gran variedad de edificaciones, la mayor proporción corresponde al grupo de Casas-vivienda.

COSTE. — El de edificación de una casa-vivienda lo determina:

a) El solar cuyo precio depende del emplazamiento, de los medios de comunicación, del grado de urbanización, de las condiciones que reúne en el presente y el valor que adquirirá en el futuro.

b) Los materiales empleados en la construcción.

c) La mano de obra.

d) El interés como producto del capital invertido en la construcción.

e) La ganancia que la Empresa constructora desea obtener.

f) Los impuestos que gravan la construcción.

g) Los gastos de conservación y amortización.

De esta relación de elementos, que intervienen en el coste, se deduce que la construcción de viviendas es cara y que precisa abaratarla, en lo que se refiere al *solar*, la *mano de obra e impuestos*, que son los tres factores que, en mayor escala, contribuyen al encarecimiento de las viviendas, dificultando la solución del problema, que en lo económico-financiero tiene por raíz el coste.

Correspondería exponer a continuación, dada su gran importancia y trascendencia, como habría de procederse en cada uno de los citados extremos, para rebajar al máximum el coste de las viviendas, sin afectar a la solidez y estética. Por ser materia técnico-arquitectónico y de otros órdenes no nos incumbe ocuparnos de ello.

Pasemos al estudio del concepto fundamental CAPITAL, que como hemos dicho es derivación inmediata del de coste.

CAPITAL. — Recordemos lo dicho anteriormente: el Capital es fruto del trabajo y del Ahorro, procedente de una fracción del salario sustraído al consumo inmediato y que las sumas de estas pequeñas cantidades crean grandes capitales aptos para transformarlos en bienes productores de riqueza. De ahí la importancia del Ahorro y su inversión, problema de actualidad, planeado por el Estado, como necesario para el resurgimiento de la Economía Nacional, y en estrecha relación con el de la Estabilización Económica, que una vez cumplidos sus objetivos, favorecerá la construcción al contener el alza de precios y anular la inflación, causas

ambas que actualmente dificultan la rápida solución del problema de la vivienda.

Cuando se dispone de un capital se presenta el problema de su inversión, a fin de obtener un rendimiento, es decir, un rédito, que aplicado a un capital, es interés; a un bien mobiliario, una renta; al trabajo, un salario; a una casa, un alquiler; a un negocio, una ganancia.

En la inversión de un capital en una casa, es muy conveniente considerar dos modalidades de rédito: el del *interés* producido por el capital y el del *alquiler* como resultancia de la transformación del capital en una construcción.

Por ser el capital un bien mobiliario e inmobiliario el de una casa, el rédito del interés afecta al propietario y el del alquiler al inquilino.

De la comparación entre la inversión en valores del Estado al 4 %, libre de impuestos, y en la de una casa que dé el mismo rendimiento, se deduce si es preferible ocupar la vivienda en arrendamiento o en propiedad; y qué condiciones deberían reunir las inversiones inmobiliarias para que los capitales acudiesen a la construcción de casas.

Se infiere la conveniencia de que el Estado procure, en la medida de sus posibilidades económicas, asimilar las inversiones *inmobiliarias*, encaminadas a la solución del problema vivienda, a las *mobiliarias*, en cuanto a impuestos se refiera, por ser éstos los que más gravan el ramo de la construcción.

Supongamos un particular que disponga de un millón de pesetas. Puede optar por una inversión mobiliaria, que rente al año cuarenta mil pesetas, o una casa que produzca el mismo rédito.

La inversión de un capital en valores del Estado, sólo requiere la intervención de un Agente de Cambio y Bolsa. En una casa supone una operación mucho más laboriosa y complicada.

Representa la compra de un solar, con todos los gastos inherentes: contribución, plus valía, notario, etc., la elección de una Empresa constructora, la redacción del proyecto por un técnico, la obtención del permiso municipal, etc. Terminada la obra, es necesario atender a otros gastos: aceras, inscripción, etc., todo ello gravado con los correspondientes impuestos.

Supongamos, repetimos, que el total de los gastos ha sido de un millón de pesetas. Se presenta ahora la cuestión de determinar, el *importe de los alquileres*, si se quiere obtener aquél 4 por ciento neto, una vez deducidos los gastos de impuestos, conservación, porteros y los demás.

Al contrario de la inversión de un capital en valores del Estado en que el interés queda definido, en la vivienda debe realizarse una serie de operaciones previas para determinar el alquiler neto y el bruto, a fin de que el capital invertido en la vivienda produzca el interés o beneficio previsto.

Hay que distinguir entre alquiler bruto y neto o efectivo. El neto es la fracción del alquiler procedente del beneficio que se desea obtener del capital invertido en la construcción, y el resto del alquiler lo compone la diversidad de gastos, siendo los principales, como anteriormente se ha dicho, el solar, la mano de obra y los impuestos. Sólo a éstos nos referiremos de momento.

Del importe del alquiler bruto, que designaremos por B , debe deducirse para la obtención del líquido imponible, el 42 por ciento, siendo el resto igual al 58 por ciento del alquiler, que expresa el importe de la fracción que la Hacienda considera como beneficio obtenido por el propietario, y al aplicar sobre este beneficio el coeficiente de contribución, que es igual al 50,44 por 100, se obtiene el importe de la contribución, que restado del alquiler efectivo, da el interés neto producido por el capital coste de la vivienda.

Por tanto, designamos por N el rédito neto del alquiler y por B el bruto o efectivo, el neto queda expresado por la siguiente fórmula:

$$N = B - 0,5044 (B - 0,42 B) \quad [1]$$

que indica, que el alquiler neto es igual al efectivo, menos el 50,44 % de la diferencia entre el alquiler efectivo y el 42 % del mismo.

Al efectuar las operaciones indicadas por [1], se obtienen las igualdades siguientes:

$$N = 0,707448 B \quad [2]$$

$$B = 1,413531 N \quad [3]$$

$$L = 0,58 B \quad [4]$$

$$C = 0,5044 L \quad [5]$$

en las que L indica el líquido imponible y C la contribución.

Nos dicen estas igualdades que el alquiler neto es igual al 70,75 % del alquiler bruto; que éste es igual al neto aumentado en el 41,35 %; que el líquido imponible equivale al 58 % del alquiler bruto; y que la contribución es igual al 50,44 % del líquido imponible.

Al aplicar las fórmulas [2] y [3] se obtienen los siguientes cuadros A y B.

A				B			
Alquiler %		Alquiler %		Alquiler %		Alquiler %	
Neto	Bruto	Neto	Bruto	Bruto	Neto	Bruto	Neto
1	1,413531	8	11,308248	1	0,707448	8	5,659584
2	2,827062	9	12,721779	2	1,414896	9	6,367032
3	4,240593	10	14,135310	3	2,122344	10	7,074480
4	5,654124	15	21,202965	4	2,829792	15	10,611720
5	7,067655	20	28,270620	5	3,537240	20	14,148960
6	8,481186	25	35,338275	6	4,244688	25	17,686200
7	9,894717	30	42,405930	7	4,952136	30	21,223440

Nos dice el cuadro A que una casa rentará el 4 % neto si los alquileres importan el 5,65 por ciento del coste de la casa. El cuadro B expresa el caso contrario: alquiler bruto correspondiente a una determinada renta neta.

De las fórmulas anteriores al aplicarlas al caso que estamos considerando, se obtiene el siguiente cuadro C que indica la renta neta correspondiente a los alquileres de una casa por valor de un millón de pesetas, calculados a razón de un tanto por ciento sobre el coste de la casa, impuestos, líquido imponible y contribución.

% s/coste casa	Alquiler efectivo	Alquiler neto	42 % del alquiler efectivo	Líquido imponible	Contribución
1	10.000	7.074,48	4.200	5.800	2.925,52
2	20.000	14.148,96	8.400	11.000	5.851,04
3	30.000	21.223,44	12.600	17.400	8.776,56
4	40.000	28.297,92	16.800	23.200	11.702,08
5	50.000	35.372,40	21.000	29.000	14.627,60
6	60.000	42.446,88	25.200	34.800	17.553,12
7	70.000	49.521,36	29.400	40.600	20.478,64
8	80.000	56.595,84	33.600	46.400	23.404,16
9	90.000	63.670,32	37.800	52.200	26.329,68
10	100.000	70.744,80	42.000	58.000	29.255,20
15	150.000	106.117,20	63.000	87.000	43.882,80
20	200.000	141.489,60	84.000	116.000	58.510,40
25	250.000	176.862,00	105.000	145.000	73.138,00
30	300.000	212.234,40	126.000	174.000	87.765,60

El capital, invertido en la construcción de una casa, se distribuye en dos partes: el correspondiente al rédito alquiler y el destinado a los impuestos, según se indica en el siguiente cuadro D:

%	Distribución del capital	Rédito alquiler	Distribución del alquiler
70,75	707.500	× 0,0565	= 40.000
29,25	292.500	× 0,0565	= 16.500
100,00	1.000.000	× 0,0565	= 56.500

El capital de 707.500 capitalizado al 5,65 % de interés crea la renta anual de 40.000 pesetas, producto de la inversión del capital coste de la casa, y el capital restante de 292.500 pesetas es el que ha de reservarse para pago de los impuestos.

Se deduce que si el propietario desea obtener un beneficio neto del 4 %, el 70,75 % del capital ha de capitalizarse al tipo de alquiler.

De la relación entre el tipo de interés del capital y el del alquiler se deriva el siguiente cuadro E:

%	Distribución capital	Rédito intereses	Distribución alquiler
70,75	1.000.000	× 0,04 =	40.000
29,25	412.500	× 0,04 =	16.500
100,00	1.412.500	× 0,04 =	56.500

que nos dice que si al interés del 4 % se desea obtener un alquiler del 5,65 %, es necesario disponer de un capital de 1.412.500 pesetas, que capitalizado al 4 %, rendirá anualmente 56.500 pesetas.

Se deduce que un alquiler anual de 56.500 pesetas es equivalente a un *alquiler único* de 1.412.500 pesetas. Es la cantidad que debería pagarse para ocupar un piso a perpetuidad, libre de impuestos.

Al fijar el importe de los alquileres, es evidente que han de estar en relación con los ingresos del arrendatario. Se entiende por alquiler o renta reducida, la que supone un alquiler mensual no superior al importe de 6 días de jornal, o sea la quinta parte del sueldo del presunto usuario de la vivienda. Es decir, el sueldo ha de ser equivalente al 20 % de los ingresos del inquilino.

La relación entre sueldo y salario se establece partiendo de las siguientes igualdades, de todos sabida:

$$\text{Salario} \times 0,20 = \text{Alquiler}$$

$$\text{Alquiler} \times 5 = \text{Salario}$$

de la que se deduce que el alquiler equivale a la quinta parte del salario. Y el salario es igual a 5 veces el alquiler.

Por tanto podemos establecer el siguiente cuadro:

Salario Ptas.	Alquiler Ptas.	Salario Ptas.	Alquiler Ptas.	Salario Ptas.	Alquiler Ptas.
1.000	200	4.000	800	8.000	1.600
1.500	300	4.500	900	9.000	1.800
2.000	400	5.000	1.000	10.000	2.000
2.500	500	5.500	1.100	12.000	2.400
3.000	600	6.000	1.200	15.000	3.000
3.500	700	7.000	1.400	20.000	4.000

Del cuadro anterior se deduce el siguiente que indica la relación entre Coste vivienda, Rendimiento neto anual y Haberes mensuales del inquilino.

Coste del piso	Rendimiento neto anual del piso		Haberes del inquilino	Alquiler del piso
	%	Ptas.	Ptas.	Ptas.
1.000.000	4	40.000	23.555	4.711
	7	70.000	41.230	8.246
	10	100.000	58.895	11.779
500.000	4	20.000	11.780	2.356
	7	35.000	20.614	4.123
	10	50.000	29.448	5.890
200.000	4	8.000	4.712	942
	7	14.000	8.245	1.649
	10	20.000	11.780	2.355

Vemos por ejemplo que un inquilino, cuyos haberes mensuales asciendan a 4.712 ptas., por un piso, cuyo coste es de 200.000 pesetas, y el propietario desee obtener una renta neta anual del 4 por ciento, deberá pagar un alquiler mensual de 942 ptas. Pero si el propietario deseara obtener una renta anual del 7 %, el inquilino debería satisfacer un alquiler mensual de 1.649 ptas., si sus ingresos mensuales fueran de 8.245 ptas.

Se deduce del examen del cuadro anterior, que en una vivienda cuyo coste sea de 200.000 pesetas, los alquileres estarán al alcance de quienes dispongan de haberes mensuales iguales o superiores a unas 7.000 pesetas mensuales.

Vemos que, en general, los alquileres no corresponden a la capacidad económica de quienes han de satisfacerlos. Con la ayuda prestada por el Estado estas 7.000 pesetas pueden reducirse a unas 4.000 e incluso llegar a las 3.500.

Para remediar la capacidad económica del individuo, podrían seguirse dos caminos: abaratar el coste de las viviendas, o aumentar su capacidad económica.

Respecto al primero, para que las viviendas resulten más económicas ha de recurrirse al apoyo del Estado mediante un auxilio

directo en colaboración con los propios interesados, organizados en régimen cooperativo.

En cuanto al segundo camino, la elevación económica del individuo, es materia delicada y compleja, reclama aumentos de salarios con la inevitable secuela de una inflación y una elevación general de precios. Hay economistas que recomiendan la ayuda directa al productor. El Estado se ha inclinado por el del auxilio directo a la vivienda con la creación del Instituto Nacional de la Vivienda y demás organismos, pero no todo se confía al Estado, ya que con él colaboran la iniciativa privada, Corporaciones y Organismos públicos y oficiales.

Debido al desequilibrio entre el coste de las viviendas y la capacidad económica de quienes han de habitarlas, el capital privado no acude a la construcción de casas, y prefiere invertir el capital en casas para venderlas por pisos.

Pasemos al estudio de la propiedad de la vivienda, al objeto de mostrar qué condiciones han de cumplirse, para que aventaje a la vivienda en arrendamiento.

Hemos visto que en el aspecto humano-social la *familia* es la raíz del problema vivienda. En el económico-financiero lo es el *coste* que al conceptuarlo origen fundamental precisa concentrar en él el máximo esfuerzo y atención para abaratarlo.

Tres son los factores o elementos, que en sucesiva relación armónica intervienen en la propiedad horizontal: *Coste* de la vivienda, *Formas* de adquisición del capital para comprarla y sistemas de *Reembolsar* en caso de anticipo de capital.

COSTE. — El precio de venta puede ser: el neto de la construcción; el neto con un tanto por ciento de recargo y el que resulte de la capitalización del alquiler si la vivienda se ocupara en arrendamiento.

Basándonos en el supuesto considerado admitido en el arrendamiento: coste un millón de pesetas, interés 4 %, tipo de alquiler 5,65 %, dos casos pueden presentarse: el de un propietario que venda la casa al precio de coste para invertir el capital en valores del Estado al 4 % libre de impuestos, ambos del mismo rédito. Se

reduce la operación a un cambio de bien inmobiliario en mobiliario, sin propósito de lucro.

Puede venderse también al precio de coste si se tratara de una casa construida por una Cooperativa.

Cuando el precio de venta de la casa por pisos se establece a base de la capitalización del alquiler, el importe resultante es función de dos tipos de rédito.

Si por ejemplo, el tipo de alquiler fuera el 5,65 % y la capitalización se efectuara al tipo de interés 3 %, el precio de venta ascendería a pesetas 1.883.300. Al 4 % el importe sería de 1.412.500 pesetas. Al 5 % corresponderían 1.130.000 ptas., por cuanto

$$1.130.000 \times 0,05 = 56.500.$$

Cuando el tipo de interés 5,65 % es igual al del alquiler, el precio de venta coincide con el coste de la construcción.

Se observa que a un determinado tipo de alquiler, a medida que aumenta el de interés, disminuye el precio de venta de la casa, hasta alcanzar el límite máximo de interés de capitalización, que resulta ser igual al que correspondería si la casa se ocupara en arrendamiento.

De lo anteriormente expuesto se desprende que el importe del capital para comprar una vivienda o piso en propiedad, debería ser el del coste neto de la construcción, o a lo sumo con un pequeño recargo; y únicamente debería calcularse a base de la capitalización de los alquileres, si se computara a un tipo de interés igual al del alquiler. Cuanto más bajo sea el tipo de capitalización, tanto más elevado será el coste de venta de la vivienda o piso.

Si el coste de venta se calculase a base del alquiler que correspondería si el piso se arrendase, supondría para el propietario quedar exento de una de las tres primordiales necesidades de la vida: la de la habitación. Es evidente que este ideal, sólo podría realizarlo la clase rica. Para la media y modestas, por su elevado coste, excedería en mucho de su capacidad económica.

No ha de olvidarse que un alquiler anual de 56.500 pesetas referido a una casa por valor de un millón de pesetas, hemos visto que equivale a la suma de dos partidas: una de 40.000 ptas. que es el interés que renta la casa y otra de 16.500 destinada al pago de

impuestos. De modo que cuando se ocupa una vivienda en propiedad los impuestos vitalicios van a cargo del propietario, y la parte restante del alquiler queda sustituido por el pago temporal de la anualidad de amortización para reintegrar el capital adquirido en préstamo.

Así pues en el precio de venta de una vivienda o piso no debe incluirse los impuestos, por cuanto el comprador los pagaría de nuevo, al convertirse en propietario.

FORMAS DE OBTENCIÓN DEL CAPITAL. — Conocido el coste de la vivienda surge el problema primordial: capital para comprarla. Si no se dispone, deberá crearse por medio del Ahorro, del Seguro, del Crédito, o combinándolos. En caso de obtenerse prestado es evidente que a cada forma de préstamo corresponderá su adecuada modalidad de devolución.

Se trata de gran variedad de operaciones de orden económico-financiero originadas del Ahorro en sus diversas acepciones; se realizan por medio de la técnica derivada de la ciencia de Capitalización, de la Actuarial y de la Financiera, según se trate del ahorro, del seguro o del crédito, respectivamente. Tienen todas por raíz común la expresión matemática:

$$(1 + i)^n$$

compuesta de tres elementos: 1 la unidad de capital, i el tipo de interés unitario y n la duración o el tiempo de la capitalización unitaria del capital. De ella se deduce la siguiente ecuación:

$$c (1 + i)^n = C \tag{a}$$

que nos dice que un capital inicial c se convierte en C al final de n años, luego c es el valor actual de C .

El influjo del interés y el tiempo, en la formación de un capital se aprecia por el cuadro que a continuación se reproduce:

Duración Años	Interés anual				
	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %
0	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
5	110.408	115.927	121.665	127.628	133.822
10	121.899	131.392	148.024	162.889	179.085
20	148.595	180.611	219.112	265.330	320.714
30	181.136	242.726	324.339	432.194	574.349
50	269.159	438.391	710.668	1.146.740	1.842.015

Del examen del precedente cuadro se deduce la importancia de los factores interés y tiempo en la evolución y formación de un capital. Demuestra que al interés del 4 % un capital, por valor de 100.000 pesetas, se convierte en 219.112 al final de 20 años, o en 710.668 a los 50; y en 320.714 o 1.842.015, respectivamente, al interés del 6 %. Vemos que la cantidad 100.000, es el valor actual de un capital, que al final de 20 años ascenderá a 219.112, si se capitaliza al 4 %, o a 1.842.015 al término de 50 años, al interés del 6 %. Así pues, un capital puede considerarse desde el punto de vista prospectivo y retrospectivo, por su valor inicial o final.

Es evidente que un capital c se convertirá en C al final de n años si el valor monetario no ha sufrido depreciación durante este lapso de tiempo. Por tanto, en la propiedad horizontal, es esencial precaverse contra esta contingencia, derivada del factor tiempo, mayormente si se acude al crédito a largo plazo, por lo difícil que es llegar a una estabilización fija y permanente.

De la fórmula anterior (a) se deriva la siguiente:

$$c [(1+i)^n + (1+i)^{n-1} + (1+i)^{n-2} + \dots + (1+i)^2 + (1+i)] = C \quad (b)$$

que expresa el importe al final de n años de una imposición anual continuada de c pesetas durante n años, al comienzo de cada año; fórmula que se simplifica al expresar por el símbolo S_n el valor de la serie, entre corchetes, en progresión geométrica, empezando por el último término.

Por aplicación de la fórmula anterior, un capital C de 219.112

pesetas, anteriormente referido, se obtiene al término de 20 años mediante una imposición anual c , de 7.075 pesetas, efectuada durante 20 años.

Por tanto, de las anteriores expresiones fundamentales se derivan las fórmulas para determinar el importe de los capitales, que por medio del ahorro, del seguro o del crédito, pueden obtenerse para invertirlos en la compra de una vivienda o piso en propiedad.

AHORRO. — Un capital puede constituirse, en una fecha determinada, por una imposición única o anual continuada. En este caso vemos que la creación de un capital por medio del ahorro requiere tres condiciones esenciales: *imposición continuada*, *capitalización* y *tiempo*.

Hemos visto que un ahorro anual de 7.075 pesetas crea a los 20 años un capital de 219.112 pesetas.

En caso de fallecimiento del ahorrador, durante el período de formación del capital, no se cumple la tercera condición a menos de haberse contratado una operación complementaria de seguro que garantice la entrega del capital pendiente de creación.

Si por ejemplo, el fallecimiento ocurriera al quinto año, el capital constituido ascendería a 39.854 pesetas, o a 88.343, si en el décimo año. El seguro garantizaría las 179.258 o las 130.769 pesetas, respectivamente, pendientes de formación.

El seguro realza el ahorro, lo garantiza, completa y perfecciona, y al aplicarlo a la vivienda, facilita eficazmente su solución. Imprime a la Obra de la Propiedad horizontal un elemento de solidez y garantía.

SEGURO. — Las operaciones de seguro más indicadas son: el seguro a término fijo, el seguro mixto que es combinación de dos seguros: temporal para caso de muerte y total para caso de vida. Existen otras modalidades; sobresale la denominada Seguro de Amortización de Préstamos, que contratado a prima única e incorporado al préstamo forman un conjunto cuya anualidad de amortización comprende devolución de capital, interés y prima natural de seguro, por la parte de capital pendiente de amortización.

CRÉDITO. — Es necesario recurrir al crédito, mediante una operación de préstamo, cuando no se disponga de la totalidad del capital para la compra de una vivienda o piso, que se desea ocupar inmediatamente, en propiedad.

Sabemos que toda operación de préstamo se concierta entre prestamista y prestatario.

El prestamista al entregar un capital de 100.000 pesetas, por ejemplo, se desprende de un capital que al término de 20 años, y al interés del 4 %, se hubiera convertido en $100.000 (1,04)^{20} = 219.112$ pesetas.

Por tanto, entre prestamista y prestatario, puede concertarse cualquier forma de devolución del préstamo con tal que al capitalizar las devoluciones, ya sean fijas y constantes, o variables e interrumpidas, asciendan al importe del préstamo, multiplicado por el coeficiente $(1 + i)^n$.

Se deduce que las formas de devolución de un préstamo, teóricamente son infinitas; la elección depende de las circunstancias familiares y económicas del prestatario; para éste supone siempre una doble obligación: devolución del préstamo y pago de intereses.

Obtenido un préstamo, las formas más usuales de devolución, derivadas de la fundamental que acabamos de exponer, son las siguientes:

a) *Devolución del capital prestado, junto con los intereses acumulados al finalizar el plazo del contrato, o sea en un pago único resultante de la capitalización del préstamo.*

Es el caso fundamental que acabamos de exponer para toda forma de reembolso. Capital entregado 100.000; devuelto 219.112. Capitales equivalentes al valor *actual* y al *adquirido*, respectivamente.

b) *Devolución del capital prestado al término del período fijado, con pago anual, al final de cada año, de los intereses correspondientes.*

Durante el curso de la operación deberá pagarse anualmente 4.000 pesetas por intereses, y al término de 20 años reembolsar el capital de 100.000.

La capitalización de las 4.000 pesetas anuales, ascenderá al término del contrato, a 119.112 pesetas que unidas a las 100.000, procedentes de la devolución del préstamo sumarán 219.112.

c) *Devolución del capital prestado, mediante el pago anual vencido, de una cantidad fija, denominada anualidad de amortización.*

Para el préstamo que estamos considerando de 100.000 pesetas, la anualidad importará 7.358,17 pesetas. Es la suma de dos anualidades, una de 3.358,17 pesetas, que capitalizada se elevará al término de 20 años, a 100.000 pesetas, importe del préstamo, y otra de 4.000 pesetas que junto con los intereses ascenderá a 119.112 pesetas. La suma total de la capitalización de ambas anualidades es de 219.112 pesetas.

Del análisis de estas tres formas principales de cancelación de un préstamo, se deduce que aplicadas al problema vivienda, la última es la preferible; y que toda operación de préstamo supone para el prestatario una doble obligación: la devolución del préstamo y el pago de intereses.

CRÉDITO Y SEGURO. — Dada la relación existente entre crédito y seguro puede también contratarse un préstamo con la condición de que los derecho-habientes del prestatario, en caso de fallecimiento de éste no estarán obligados a reintegrar el préstamo a su vencimiento.

Para que el prestamista no resulte perjudicado en dicha operación, ésta no debe considerarse aisladamente sino formando parte de un gran número de préstamos, a fin de establecer un promedio, y que el reembolso no efectuado por los fallecidos durante la vigencia del contrato, quede compensado por el de los supervivientes y el prestamista obtenga, en definitiva, el mismo resultado que si la operación se hubiera realizado en las condiciones usuales de las operaciones de préstamo a largo plazo, en que se prescinde del factor mortalidad.

Supongamos que cada uno de los componentes de un grupo de l_x individuos, de x años de edad, obtiene un préstamo de P pesetas que al término de n años, sólo los l_{x+n} prestatarios supervivientes deberán reintegrar.

Designando por R la cantidad a reintegrar, se verifica la siguiente ecuación:

$$Pl_x(1+i)^n = Rl_{x+n}$$

de la que se obtiene, para $R = 1$.

$$P = \frac{1}{(1+i)^n} \cdot \frac{l_{x+n}}{l_x}$$

de donde se deduce, que un reintegro de 100.000 pesetas, corresponde a un préstamo de 36.950 pesetas; y que para un préstamo de 100.000 pesetas deberá reintegrarse, al término de 20 años, 270.610 pesetas, si vive el prestatario.

Hemos visto que la devolución de un préstamo puede efectuarse de diversas formas: de una sola vez al finalizar el plazo acordado, o por fracciones anuales iguales o desiguales del capital tomado a préstamo.

Por una sola vez tiene el inconveniente de obligar al prestatario o deudor a reconstruir el capital por el ahorro. Puede sustituirse por una operación de seguro combinado de seguro temporal en caso de muerte, y de seguro dotal en caso de vida. Si el prestatario vive al término del préstamo, el importe del seguro dotal lo reintegrará; si fallece durante el período del préstamo, el seguro temporal, automáticamente lo cancelará.

En las modalidades de préstamo por fracciones anuales del capital y pago de intereses el seguro más indicado es el combinado, de temporal y dotal. Tiene el inconveniente de ser caro, supone en todo caso el pago de un capital antes de la terminación o a la terminación del contrato.

Si el reintegro del capital prestado se efectúa por anualidades constantes que comprendan la amortización y el interés, el seguro sólo deberá cubrir, en caso de fallecimiento antes del término de la operación, el saldo del préstamo que queda por satisfacer en vez de todo el capital inicial. En este caso es preferible recurrir a un seguro temporal en caso de fallecimiento de capitales decrecientes en progresión geométrica.

Evidentemente, este seguro no es tan caro como el seguro com-

binado, pues no requiere seguro en caso de vida; sólo afecta a un capital decreciente que se extingue al término del contrato.

Este seguro temporal por referirse a capitales decrecientes, la mortalidad anual aumenta con la edad, desde el principio del seguro hasta el final; en cambio la disminución de los capitales asegurados es más rápida que el aumento de la mortalidad, de suerte que en definitiva, el riesgo va disminuyendo.

Por tanto, las primas anuales de este seguro siguen una marcha paralela; su importe disminuye anualmente hasta el final del último del préstamo, en que alcanza el valor mínimo.

Se puede evitar este inconveniente de la prima variable, sustituyéndola por una prima anual constante, que equivalga a la prima media entre la primera, la más elevada y la última que es la más baja. Esta prima media por resultar siempre inferior a las primeras, el seguro no cubre la totalidad del riesgo durante los primeros años.

Podría evitarse en parte este inconveniente disminuyendo la duración del pago de primas.

De lo anteriormente expuesto se llega a la conclusión final de que el reintegro de un préstamo por anualidades constantes con seguro de los saldos decrecientes pendientes de pago, es más económico que el de amortización a término, con garantía de seguro temporal, en caso de muerte, y de seguro dotal en caso de vida.

Al objeto de que el seguro resulte más económico y se evite la movilización de grandes capitales, la mejor solución consiste en incorporar al préstamo la prima única del seguro temporal decreciente, y sobre este total calcular el importe de la anualidad de amortización.

Al resumir lo anteriormente expuesto se deduce que, la solución del problema de la propiedad horizontal tiene su raíz fundamental en el *COSTE* de la vivienda, del que depende la cuantía del capital para comprarla, que puede crearse por el Ahorro, el Seguro o el Crédito.

Se recurre al ahorro o al seguro si se desea adquirir la vivienda o piso en un futuro más o menos próximo, y poseerla sin más gravamen que el de los impuestos, reducidos al noventa por ciento

durante los veinte primeros años, si la vivienda se ha acogido al régimen de renta limitada. Es necesario acudir al crédito cuando interesa adquirirla inmediatamente.

En el ahorro y el seguro la cantidad ahorrada es siempre inferior al coste de la vivienda tanto más cuanto mayor sea el período diferido. Por ejemplo un capital ahorrado de 45.639 ptas. se convierte en 100.000 al final de 20 años, si se ha capitalizado al 4 %, y no se ha producido depreciación monetaria durante este período.

Hubiera bastado un ahorro de 31.180 ptas. para una capitalización al 6 %. Vemos, pues, que un aumento del 50 %, en el tipo de interés, se traduce en una disminución de ptas. 14.458, equivalente al 31,68 % sobre 45.639. Se evidencia, una vez más, el influjo del factor interés en la técnica de la propiedad horizontal.

También puede constituirse este capital de 100.000 ptas., mediante el ahorro constante e interrumpido de 3.358 ptas. durante 20 años, al interés del 4 %, o de 2.718 al 6 %.

Para obtener un capital de 100.000 ptas. mediante una operación de seguro, bastaría disponer de un ahorro de 55.653 ptas. si la edad del ahorrador fuera de 30 años.

Esta operación de seguro exige un ahorro más elevado, debido a que en caso de fallecimiento en el período de 20 años, los derecho-habientes del contratante dispondrían inmediatamente del capital para la compra de la vivienda.

El ahorro y el seguro tienen la ventaja de que el capital se obtiene ahorrando una cantidad inferior a la del coste vivienda, tanto más inferior cuanto mayor sea el tipo de interés. Ello es debido a que se parte del valor actual del capital necesario para la compra de la vivienda.

Económicamente tiene la desventaja de que durante el período para la conversión de inquilino en propietario se adquiere una doble obligación; pago de alquiler y ahorro temporal, sólo al alcance de la clase rica.

Por tanto, al tratarse de las demás clases: algo ricas o poco ricas, cuales son las modestas y trabajadoras, el acceso a la propiedad ha de realizarse por medio del crédito hipotecario, que facilita la inmediata propiedad de la vivienda, con la única obligación del pago de la cuota anual *temporal* de amortización, en

lugar de la del alquiler *perpetuo*, que no debe exceder del importe del alquiler que correspondería si la vivienda se ocupara en arrendamiento.

Es de desear que la diferencia entre coste neto de la vivienda e importe del préstamo, que previamente ha de cubrirse por el ahorro, sea en la medida de lo posible, la menor.

La cuantía de la cuota de amortización, equivalente a la que correspondería por alquiler, depende del coste de la vivienda, de la duración, y del interés.

Para un alquiler anual de 7.358 ptas., equivalente al 7,358 % del coste de una vivienda de 100.000 ptas., correspondería una anualidad temporal de 20 años, al interés del 4 %. Por cuanto un préstamo de 100.000 ptas. se amortiza mediante una anualidad de 7.358 ptas. pagadera durante 20 años al interés del 4 %. Luego el alquiler *perpetuo* puede sustituirse siempre por una anualidad temporal.

Si el alquiler anual importara 5.783 ptas., la anualidad de amortización debería pagarse durante 30 años.

Se deduce de estos dos ejemplos que cuanto más elevados son los alquileres menor es la duración de la cuota de amortización; y que los alquileres elevados son estímulo para la propiedad horizontal; y que el Estado a través del Ministerio de la Vivienda procede muy acertadamente al dedicar la máxima protección y preferencia a la vivienda humilde.

Hemos dicho que la cuota de amortización de un préstamo se descompone en dos fracciones: la destinada a la reconstrucción del capital y la al pago de intereses. Estas dos fracciones se calculan a un mismo tipo de interés.

En la propiedad horizontal es conveniente aplicar un elevado tipo de interés a la parte destinada a la reconstrucción y un tipo de interés bajo para el pago de intereses.

Una anualidad calculada al 6 y 2 % de interés importará 4.718 pesetas, correspondiendo 2.718 ptas. a la reconstrucción y 2.000 al pago de intereses.

RESUMEN GLOBAL Y CONCLUSIONES FINALES

Como resumen global y conclusiones finales de cuanto se ha expuesto, se deduce que el denominado «Problema de la Vivienda» constituye la suma de los derivados de la vivienda y del morador. Gira en torno a la idea Conjunto de las unidades constituyentes del factor base de cada uno de los múltiples problemas que abarca el integral de la vivienda. Así, pues, cabe considerar la Vivienda como *Unidad-Problema* de un *Conjunto* de problemas.

El Problema vivienda, como tal, es de carácter transitorio y reclama una rápida solución. Es de fácil comprensión si se analiza en conjunto; difícil de apreciar en su totalidad al estudiarlo fraccionariamente.

Del concepto morador se derivan los problemas de orden humano-social; del concepto vivienda —interpretado como construcción procedente de la inversión de un capital—, los de índole económico-financiero.

Lo humano-social aporta los datos del problema y lo económico-financiero los factores técnicos para su solución.

Una vez solucionado el problema, la Obra del Hogar deberá garantizar la estabilidad del objetivo logrado; no limitándose, tan sólo, al cumplimiento de esta misión, sino que habrá de responder, además, a un sentido espiritual inspirado en la moral humana proyectada en la sociedad. Y como obra cumplidora de una fundación cristiana social, deberá ser símbolo, enseñanza y ejemplo, por ser el hogar el medio físico y moral en donde el individuo nace, vive y convive; trabaja, lucha y muere; y, creador, además, del estilo de vida, de la personalidad de quienes lo componen. El hecho real de la adhesión de la Iglesia a la «Obra Viviendas del Congreso Eucarístico», constituye la más viva manifestación de este sentimiento.

En dos regímenes se funda el uso de la vivienda: el de arrendamiento y el de propiedad. Éste, como transformación de aquél, ofrece características de orden social y económico que le aventajan.

Para la clase media y trabajadora, el acceso a la propiedad no ha de significar un esfuerzo superior al del pago de un alquiler.

Por abarcar el problema de la vivienda, debido a su amplitud y complejidad, «todos los aspectos de la vida de un país», la propiedad horizontal ha de organizarse y administrarse en régimen cooperativista, iniciado por el propio interesado, sin propósito de lucro, en tal forma que sea reflejo unificador de las ideas y soluciones que han sido propuestas, todas ellas muy acertadas y merecedoras de la máxima atención. Este objetivo requiere una labor conjunta de estrecha colaboración entre juristas, sociólogos, economistas, financieros, contables, etc., mediante la cual, y agrupados por equipos, cada uno de estos grupos manifieste su propio criterio profesional a ejemplo de lo realizado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña y Baleares, al exponer el problema en su totalidad partiendo del punto de vista arquitectónico (1).

Conviene no olvidar que el momento actual es evolutivo, continuación del pasado e iniciador del futuro. Ha de fundamentarse en una técnica, suficientemente flexible para adaptarse a las circunstancias de cada momento, y cimentada en la fusión del Ahorro, del seguro y del crédito, que nos permitirá solucionar cuantos problemas se presenten.

Basándonos en la idea conjunto, vemos que el problema integral de la vivienda gira en torno a la *Unidad básica inicial: el hombre*; y nos recuerda que de la suma de unidades surge la Unión, de la unión se deriva el Orden, del orden la Armonía, de ésta la Evolución, etc., conceptos básicos del Derecho Natural que al armonizarlos y relacionarlos entre sí, nos proporcionan una serie de conjuntos armónicos iniciada por el conjunto humano-social y finalizada con el *humano-social-económico* que son en definitiva las tres unidades básicas en las que se cimenta el problema integral de la vivienda, mostrándonos además su trayectoria.

De la unidad individual, *Hombre*, se deriva la unidad social, la *Familia*; de la familia, la unidad política, el *Estado*; y de la unidad económica ahorro, el *Seguro*.

Estas unidades básicas y las de ellas originadas crean una gran

(1) Problema de la Vivienda. Cuadernos 15 y 16.

diversidad de conjuntos, que considerados a su vez como unidades, se multiplican al agruparlos y relacionarlos entre sí, constituyendo una armonía de armonías de todo orden.

La unión del hombre con sus semejantes, crea el conjunto humano-social, es decir, el «yo» y el «nosotros», raíz de todos los demás. La verdadera unión entre estas dos unidades inseparables, radica en que recíprocamente se completan y perfeccionan. El «yo» ha de pensar y obrar pensando siempre en el «nosotros» e inversamente.

Las unidades Familia, Municipio y Sindicato, componen el conjunto básico del Movimiento Nacional, que une al individuo con el Estado, relacionado, a su vez, con el formado por las unidades Individuo, Iniciativa privada e iniciativa oficial, conjunto esencial para una pronta solución del problema, que será tanto más eficaz cuanto mejor correspondan ambos — como así vienen haciéndolo —, a los esfuerzos que unos y otros realizan con el apoyo del Estado sin el cual la solución del problema no alcanzaría los fines propuestos.

De la relación entre lo humano-social y lo económico-financiero se llega a la conclusión de que la unidad moral del hombre es el todo; sus actos y actividades se proyectan en la colectividad; se convierte en el protagonista de la vivienda al igual que lo es de la Historia; que al unirse con sus semejantes constituye una unidad de acción conjunta para laborar por el Bien común; que la solución práctica y eficaz de todo problema social requiere, en mayor o menor grado, la colaboración de lo económico-financiero; pone también de relieve la importancia y trascendencia del concepto económico en cuanto convierte lo imaginario en verdadero, los planes y proyectos en realizaciones que alientan y estimulan; y, al contrario, cuando frena los impulsos y anula las ilusiones, malogra esperanzas y desalienta para emprender nuevas actividades y llevar a cabo futuras empresas.

El conjunto social-económico nos dice que a cada idea o concepto social corresponde su expresión equivalente de orden técnico.

Al ahorro le corresponde la expresión:

$$(1 + i)^n$$

que es la raíz del desarrollo de la Ciencia de la capitalización.

Al seguro las expresiones:

$$\frac{1}{(1+i)^n} \cdot {}_n P_x \quad \text{y} \quad \frac{1}{(1+i)^n} \cdot (1 - {}_n P_x)$$

que son las básicas de la Ciencia actuarial.

Al crédito corresponde:

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

que es la base de la Ciencia financiera.

Se observa que la unidad común a todas estas expresiones es la básica del ahorro $(1+i)^n$ que figura en todas ellas. Luego al Ahorro, que es concepto económico, le corresponde el concepto social Unión; y, a la unión la expresión $(1+i)^n$.



