

# CAPITULO V

## EL PROBLEMA DE LOS COSTES

### 5.1. Los costes.

#### 5.11. Los costos de primer establecimiento.

#### 5.12. Los gastos de conservación y explotación.

#### 5.13. El coste total.

### 5.2. ¿Quién debe soportar los costes? .

### 5.3. Aceptación del gasto.

### 5.4. La toma de decisiones.

### 5.5. Cuadro de valores.

### 5.1. Los costes.

El problema del coste no se limita a los gastos de primer establecimiento. Será, igualmente, necesario tener en cuenta los gastos de conservación y explotación, y el coste total.

Resulta imposible el tomar decisiones sobre la ordenación del entorno sin conocer los gastos derivados. Todo puede proyectarse, pero, siempre será preciso recordar que alguien debe pagar.

#### 5.11. Gastos de primer establecimiento.

Ya en los capítulos de introducción hemos expresado ciertas aspiraciones. Ha quedado demostrado que las medidas en favor de un entorno de calidad no entrañan necesariamente gastos suplementarios. Son, con frecuencia, una mera cuestión de buen criterio.

Una infraestructura estudiada hasta la maduración, incluso puede ser más barata que otra infraestructura cualquiera.

Las zonas de juego adecuadamente emplazadas no son más caras que las ubicadas en lugares inoportunos.

La separación entre las circulaciones peatonal y motorizada no tiene por qué ser más cara que una circulación indiferenciada.

Existen, sin embargo, otro tipo de medidas que acarrearán gastos tales como:

Los espacios verdes, las zonas públicas de arbolado y los elementos prolongadores de la vivienda.

Siempre cuesta dinero derribar las edificaciones existentes o cambiar su función.

La mejora del entorno en una barriada existente suele ser más cara que los gastos de un primer establecimiento.

**LOS GASTOS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO PUEDEN Y DEBEN QUEDAR PREVIAMENTE EVALUADOS CON TODA EXACTITUD.**

#### 5.12. Gastos de conservación y explotación.

Nunca basta analizar los gastos de un primer establecimiento; será, también, obligatorio conocer los gastos de conservación y explotación.

Las superficies verdes exigen una conservación constante, es preciso segar el césped, podar los árboles, trabajar la tierra, arrancar las malas hierbas... etc.

No basta con limpiar las zonas de juegos; será necesario llevar a cabo reparaciones de carácter regular y, en cada ocasión, vigilarlas.

Los gastos de conservación y explotación pueden ser muy variables. En algunos casos, incluso, resultan inversamente proporcionales a los gastos de primer establecimiento; por ejemplo:

La conservación de un revestimiento barato es, por lo general, más cara que la de otro de mejor calidad y más caro.

**JUNTO Y EN PARALELO A LOS COSTES DE INSTALACION DEBERAN EVALUARSE LOS GASTOS DE CONSERVACION Y EXPLOTACION.**

#### 5.13. El coste total.

Cuando se evalúa el coste del entorno inmediato resulta un error considerar sólo los gastos de primer establecimiento, conservación y explotación. Debemos, asimismo, tomar en cuenta los gastos que ocasiona un entorno deficiente en relación con las economías que pudiera derivarse de un entorno de calidad.

**PARA LA ECONOMIA GENERAL, LA INACTIVIDAD NO SIEMPRE RESULTA SER LA SOLUCION MAS BARATA.**

Los perjuicios a la salud, la disminución de la capacidad de trabajo, o la agresividad, pueden ser más caras para la sociedad que la ordenación de un entorno correcto. Pero resulta difícil evaluar estas lesiones, y aún más difícil reducirlas a valores monetarios. Además, sus efectos se extienden, por lo general, mucho más allá del espacio



enmarcado por el entorno inmediato y pertenecen, pues, al ámbito de las consideraciones políticas, justificando, así, el uso de fondos públicos con destino a la ordenación y mejora del entorno.

## **LOS PODERES POLITICOS TIENEN EL DEBER DE PARTICIPAR ACTIVAMENTE EN LA ORDENACION DEL ENTORNO.**

### **5.2. ¿Quién debe soportar los costes? .**

Meta de toda política habitacional es conseguir el acceso de todas las clases sociales del país a una vivienda higiénica y satisfactoria, según la necesidad objetiva de las familias. El entorno inmediato constituye una parte integrante de la vivienda. Por tanto, el objetivo de una política de vivienda, tal como ha sido definido, jamás podrá alcanzarse mientras existan entornos deficientes.

## **DEBERIA PATENTIZARSE UNA PARTICIPACION MAS ACTIVA DE LOS PODERES PUBLICOS EN LA FINANCIACION DEL ENTORNO INMEDIATO.**

Los auxilios públicos a la edificación han de quedar subordinados a la ordenación correcta del entorno.

Las Autoridades de nuestros países aún no han llegado a reconocer la importancia de este problema. La ordenación del entorno queda, con demasiada frecuencia, a cargo de los promotores.

## **LA FINANCIACION DEBERIA QUEDAR ASEGURADA EN DIVERSOS GRADOS POR LOS PODERES PUBLICOS, EL PROMOTOR Y LOS USUARIOS.**

Los gastos sufragados por el promotor terminan, a su vez, por representar una elevación de los gastos destinados a la vivienda (precios de venta, alquileres...)

Al fin y al cabo, el usuario será el único que paga de diferentes formas:

- sea mediante una prestación personal, caso de las instalaciones en terrenos privados o de la ampliación de elementos ligados directamente a las viviendas.
- sea mediante una participación indirecta, bajo la forma de un alquiler o precio mayores.
- sea por la repercusión de impuestos o arbitrios.

### **5.3. Aceptación de los gastos.**

La aceptación de los gastos por parte de los particulares o de las Autoridades varía con la toma de conciencia en los problemas del entorno.

La experiencia ha demostrado que para los particulares tal aceptación depende, fundamentalmente, de su relación con los elementos (propiedad o sentido de propiedad) y, en parte, también, del tipo de vivienda (casa de pisos o vivienda unifamiliar).

**LA IMPORTANCIA DE LOS MEDIOS ECONOMICOS QUE PODAMOS, Y QUERAMOS, DESTINAR A LOS ELEMENTOS DEL ENTORNO INMEDIATO RESULTA, NO OBSTANTE, LIMITADA CON FRECUENCIA POR LA CAPACIDAD DE PAGO. DE ESTA DEPENDE LA MAGNITUD DE LOS RECURSOS QUE DEBEMOS, Y DESEAMOS, DEDICAR A OTROS FINES. EN TALES CASOS, HEMOS DE ESTABLECER UNA ESCALA DE PRIORIDADES AL OBJETO DE ORIENTAR NUESTRA ELECCION.**

Si debemos decidirnos por una cierta opción, será preciso

que se respete la posibilidad de completar ulteriormente el entorno en función de los recursos de sus habitantes, pues pudiera ocurrir que hoy día éstos no estuvieran dispuestos, o no pudieran soportar estas cargas. Sin embargo, muy posiblemente, al cabo de cinco años habrán mudado de idea o alcanzado la solvencia requerida.

Por su parte, el coste varía en función de la capacidad técnica de los planificadores y los industriales, y de los eventuales auxilios económicos, subvenciones y análogas medidas concedidas por parte de las autoridades.

El principal problema de los costes reside en su complejidad. Añadiremos a ello que la propia importancia de los gastos ya puede representar un elemento de calidad. Existe, además, poca o mala información sobre el coste total real.

### **5.4. Decisiones.**

Todas las exigencias relativas a la ordenación del entorno que signifiquen pequeños gastos deberían quedar siempre satisfechas, cuestión que debería estar perfectamente establecida.

Aquellas exigencias que precisen gastos más elevados habrían de ser sometidos a un atento análisis. Será necesario comparar, con evidencia, los costes y la utilidad de los elementos:

- Las calidades, los servicios y las ventajas ofrecidos.
- Los efectos positivos y negativos.
- Los costes resultantes, directa o indirectamente, de las omisiones y errores consecuencia de las decisiones.
- Los costes ocasionados por las malas condiciones del entorno.

## **ESTAS COMPARACIONES DE COSTES HAN DE LLEGAR A CONOCIMIENTO DE TODOS AQUELLOS QUE DEBEN INTERVENIR EN LA DECISION.**

Mediante las comparaciones de costos nos será factible establecer una tabla dónde puedan examinarse las diversas soluciones.

- Las consecuencias y los gastos que quizás se originen por abstenerse de realizar alguna parte (la situación actual existente pudiera deteriorarse).
- Los gastos necesarios para mantener los elementos del entorno en su actual estado, así como el coste derivado, obligatoriamente, de los defectos y deficiencias que hayan de continuar.
- Los costes ocasionados por los diferentes grados de consecución de los objetivos fijados y, al mismo tiempo, las ventajas y la utilidad, expresadas en términos monetarios.

Cuestión importante será:

- Describir para cada situación el estado actual de todos los elementos que la detallan.
- Indicar las calidades iniciales.
- Establecer una escala de valores o calidades.
- Definir lo que se entenderá por: malo, aceptable, bueno y muy bueno; así como por: indispensable, necesario, útil y deseable.

### **5.5. Cuadro de valores.**

El sistema completo descansa sobre los siguientes hechos:

- Que la calidad del entorno quede evaluada en función de la escala de valores actuales de nuestra sociedad.
- Que existan diferentes etapas de ejecución, a las que correspondan costes determinados.









—Que la ordenación y mejora del entorno comporte ventajas y beneficios a largo plazo, con los cuales eviten costes suplementarios.

**LAS INVERSIONES NECESARIAS PARA LA PUESTA EN FUNCION DE LOS ELEMENTOS DEL ENTORNO, SON FACILES DE EVALUAR.**

**LOS DEFECTOS, VENTAJAS, INCONVENIENTES, DEFICIENCIAS Y COSTES SON MAS DIFICILES DE APRECIAR. RESULTA, SIN EMBARGO, INDISPENSABLE ESTABLECER UNA CONFRONTACION RIGUROSA DE COSTES/BENEFICIOS.**

Esto será tanto más difícil cuanto que cada persona reacciona de forma distinta a los defectos e inconvenientes del entorno.

Cuando, por ejemplo, en un planeamiento las Autoridades sacrifican, por cualquier razón, demasiadas superficies verdes en favor de las pavimentadas:

—La reacción ulterior de los funcionarios podría ser: bien plantar árboles a lo largo de las viales, bien dictar disposiciones encaminadas a conservar, o aumentar, las superficies verdes existentes.

—Los habitantes intentarán, quizás, suplir dentro de su entorno inmediato lo que escasea, o no existe, dentro del entorno amplio en cantidad suficiente (plantas en tiestos... etc.)

—Es posible que otras categorías de personas no reaccionen.

Con el fin de completar este ejemplo, anteriormente citado, una falta de superficies verdes, los habitantes dentro de su entorno suplirán tal escasez.

—Colocando más flores y plantas verdes dentro del domicilio.

—Frecuentando con más intensidad los jardines públicos y los parques (lo cual puede llevarnos a una sobrecarga en las arterias de circulación).

—Trasladándose a otra vivienda, estableciéndose en lugares dónde existan mayores superficies verdes.

Las reacciones de los habitantes pueden quedar clasificadas en diversas categorías, más o menos independientes unas de otras.

—Tomando medidas que afecten al propio individuo,

—Medidas concernientes al interior de la vivienda,

—O medidas relativas al entorno de la vivienda.

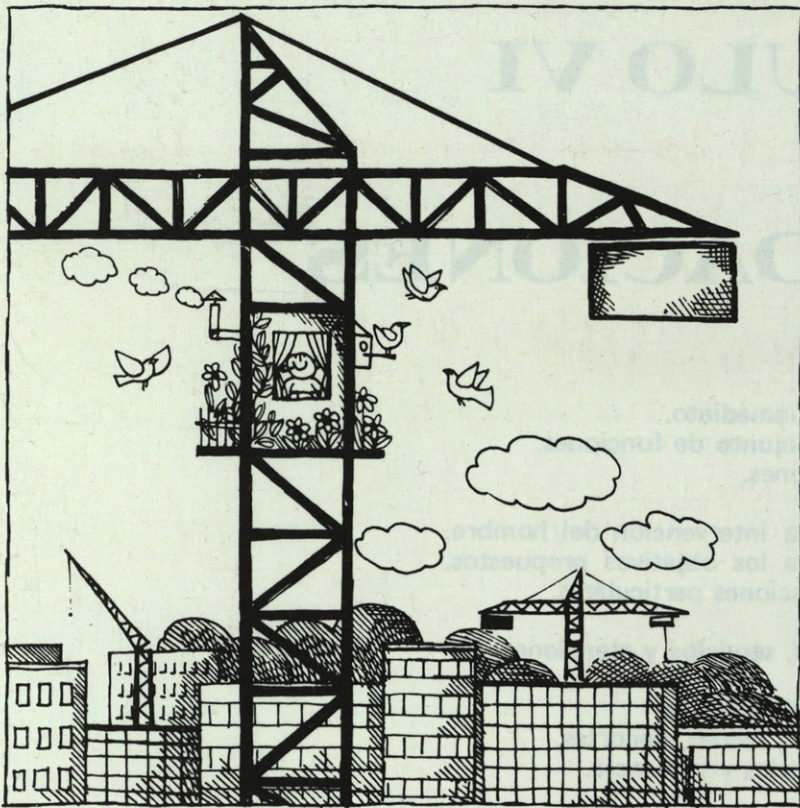
—La mudanza, es decir, el traslado del domicilio.

—Por último, el descontento pasivo.

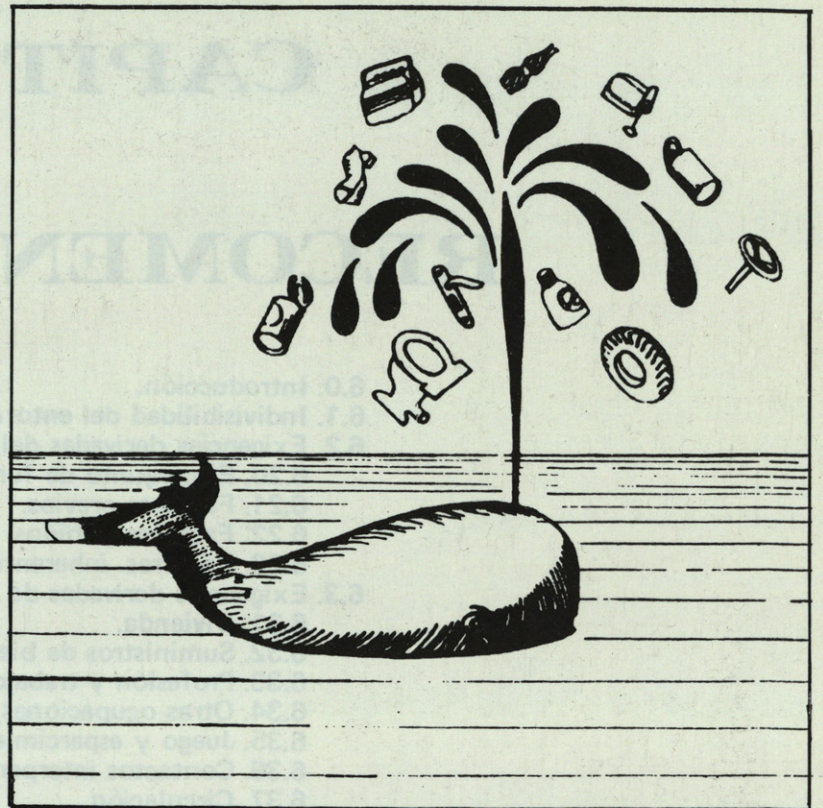
**PARA PODER DETERMINAR LAS CONSECUENCIAS DERIVADAS DE LOS COSTES, SEGUN DIVERSAS SOLUCIONES, HEMOS DE ANALIZAR LAS REACCIONES DE LOS INTERESADOS.**

Será, por tanto, necesario informar al público, generalmente inexperto en éstas lides, de las consecuencias que eventualmente pudieran presentarse, cosa que puede conseguirse mediante discusiones públicas que preparen a los interesados para participar en la toma de decisiones.





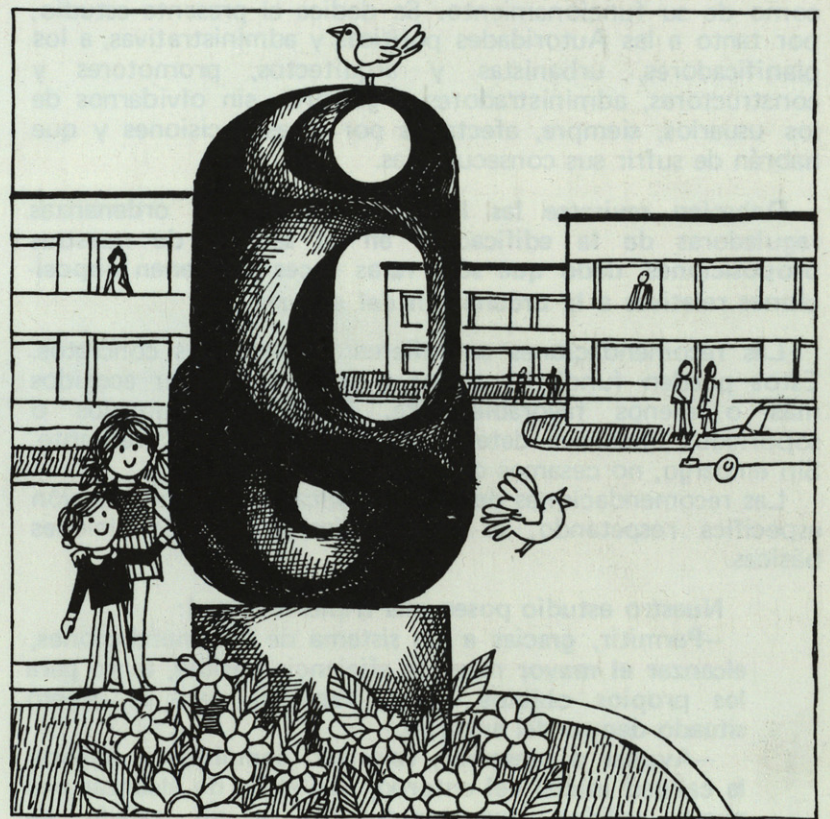
*Es la contaminación  
de difícil solución*



*La polución el mar llena  
como muestra esta ballena*



*Pájaros niños y flores  
se llevan de mil amores*



*Si prevés obras de arte  
darás al barrio un carácter*