

# SOBRE LOS PRÉSTAMOS DEL INSTITUTO NACIONAL DE PREVISIÓN PARA FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN EN MADRID

*por F. Solana, arquitecto.*

En el momento actual, a consecuencia de la general depresión económica que atravesamos y de las limitaciones impuestas al crédito por algunas entidades y especialmente por el Banco Hipotecario, son muy numerosas las peticiones de préstamos que se dirigen al Instituto en solicitud de ayuda económica para comenzar o continuar construcciones de diversos tipos. No vamos a entrar en el análisis general de las inversiones inmobiliarias ni en los accidentes de carácter político o social que en el futuro pudieran afectar a las garantías hipotecarias que le sirven de base, pero creemos el momento oportuno para hacer algunas observaciones de carácter puramente técnico que pueden ayudar a la formación de un criterio y dar una orientación acerca de lo que significan en la realidad el apoyo económico del Instituto y las consecuencias que de él pueden derivarse.

Es un hecho admitido, y por encima de cualquier apreciación personal, que la técnica y la industria de la edificación—con todas las excepciones que se quiera—se han mantenido hasta el momento presente en Madrid y, en general, en casi toda España, dentro de un nivel extraordinariamente bajo. Y durante esta última época, que abarca unos veinte o treinta años, es cuando ha tenido lugar el mayor incremento de la construcción y se han levantado edificios y barriadas que han de constituir de aquí en adelante una preocupación y una tara para el desarrollo de nuestra ciudad.

Ha sido un gran error procurar el abaratamiento de las construcciones haciendo más endeble su estructura o dejando incompletos e insuficientes sus instalaciones y sus detalles. Ello, a la larga, ha de producir su ruina, o, al menos, gastos que han de recaer sobre el valor de las fincas y, al fin, sobre su renta, y además está dando lugar a que se creen y admitan como habituales condiciones que por falta de higiene y comodidad son inadmisibles. Es decir, que si en general la edificación de tipo medio suele ser en Madrid demasiado cara, también suele ser demasiado mala, y nos encontramos con que sobran viviendas y abundan los albaranes, pero a la vez, para numerosas familias sigue en pie el problema de encontrar habitación adecuada.

¿Qué causas han producido ese estado de cosas? Varias, a nuestro juicio, que vamos a ir examinando y que nos interesan en distinto grado.

La primera de todas es la carestía del suelo, que tiene su origen en la falta de un plan organizado de ensanche que haga accesibles para la edificación los campos que rodean a la ciudad, y en la mala política de tributación de los solares, que cargando casi igualmente sobre todos ellos, ha permitido un incremento exorbitante en los precios de las zonas interiores y ha obligado a escoger como zonas más propicias para la edificación precisamente aquellas que por no estar urbanizadas ni aun tener trazadas sus calles no podían ser objeto de especulación.

El nuevo plan municipal de ensanche, cuya necesidad resulta cada vez más apremiante, y la labor del Patronato de Política Social Inmobiliaria, en el que tiene puesto el Instituto Nacional de Previsión, es de esperar que mejoren considerablemente la situación en lo que al valor del suelo se refiere.

Otro factor influyente es el primitivismo de nuestra industria y la falta de producción en serie, que no hemos de analizar ahora, aunque sea en extremo interesante.

Finalmente, la causa más principal entre las que han originado la carestía y la mala calidad general de las construcciones en Madrid, es el escaso criterio técnico y el descuido de los que los planean y dirigen. Sin escándalo de nadie puede hacerse la afirmación de este hecho, que ha sido reconocido por los mismos técnicos y ha dado origen a la formación del Colegio de Arquitectos con fines de control y depuración profesional.

La edificación en Madrid ha sido hasta ahora, en su mayor parte, empresa de negociantes, atentos sólo a su mayor lucro, ajenos a toda preocupación de interés general, a las conveniencias de la ciudad y aun al porvenir de los edificios que ellos han levantado, pues sólo han tratado de conseguir a la terminación de la obra un cuadro de rentas equivalente a un elevado tanto por ciento del capital invertido, para enajenarlas inmediatamente. La falta de escrúpulo de estos constructores les ha hecho alejarse de los técnicos, que exigen en la obra ciertas condiciones mínimas de solidez y dignidad. A veces han trazado los planos por sí mismos y no les ha faltado una firma que los autorice, ni tampoco quien sobre aquel proyecto facilitara en préstamo hipotecario parte de los fondos necesarios para su ejecución; el resto muchas veces se ha cubierto casi solo con el crédito que por varios meses suelen conceder los suministradores de materiales.

¿Qué tiene de extraño que en estas condiciones de irresponsabilidad casi absoluta el nivel de calidad de nuestra edificación haya descendido hasta el punto en que lo encontramos? La culpa recae, sin duda, sobre constructores y arquitectos, pero también, y no sin razón quizá, se ha reprimido públicamente por su falta de criterio técnico a ciertas entidades de crédito interesadas en encontrar garantías para sus inversiones, y sobre todo al Banco Hipotecario, elemento principalísimo de la edificación en Madrid, alegándose contra él que cuando una actuación, cualquiera que sea, tiene algún carácter oficial o simplemente alcanza proporciones que le dan la categoría de factor importante dentro de la vida del país, no puede moverse inconscientemente, interesado en sólo un aspecto de los hechos, con abstracción de otros que pueden tener repercusiones muy importantes.

En resumen, tenemos que, a pesar de las circunstancias actuales, algunas nuevas edificaciones de alquiler, construidas con buen sentido técnico, tienen inme-



En la parte superior de la izquierda, un distrito formado por casas de varias plantas, calles estrechas y patios de chimenea, con menos superficies libres que las antiguas casas de vecindad del viejo Madrid. En el centro, construcciones repartidas anárquicamente, sin sujeción a ningún tratado de calles, y que carecen de red de alcantarillado. A la izquierda, un conjunto de edificios construidos por una Cooperativa a lo largo de una calle de seis metros de anchura de vía, con pendiente del 12 por 100 y 512 metros de longitud, forman una barrera infranqueable, que ha de dificultar ya siempre las comunicaciones de las zonas inmediatas.

díata aceptación con rentas remuneradoras del capital en ellas invertido y a la vez que se acentúa la tendencia al descenso de la renta y del valor real de los antiguos edificios; bien es verdad que este descenso ha de quedar en general cubierto por el margen que las entidades de crédito dejen entre el importe de la tasación y el del préstamo.

El Instituto Nacional de Previsión, con elevado sentido de su responsabilidad, ha exigido siempre no sólo la garantía absoluta del reembolso de los fondos del Retiro obrero prestados, sino también la evidencia de que se aplicaban en fomentar obras de interés social, tales como abastecimiento de aguas, caminos vecinales, casas baratas, escuelas, etc.

Desde que la crisis de la edificación ha creado en Madrid un grave problema de paro, el Instituto ha aumentado sus inversiones llamadas financieras, encaminadas al fomento de la construcción en general, pero

siempre dentro de las normas técnicas establecidas por su Comisión de Inversiones.

Fueron éstas acordadas en 25 de septiembre de 1931, en la siguiente forma:

1.ª Los tipos de inmuebles que se proyecten habrán de considerarse como ejemplares por sus buenas condiciones de salubridad. Estarán perfectamente soleados y ventilados, debiendo conservar, cuando menos, un espacio libre del 35 por 100 del solar. Los servicios de fontanería, ascensores y calefacción tendrán eficacia suficiente a su objeto.

2.ª El emplazamiento de los terrenos estará siempre dentro de zonas urbanizadas o que hayan sido objeto de planes municipales, ya aprobados, de urbanización. Las líneas límites de los edificios estarán resueltas en acuerdo con los inmuebles vecinos que merezcan considerarse como de carácter permanente.

3.ª La calidad de los edificios, tanto en la distribu-

ción y en la estructura como en el acabado, será, dentro de su orden, inmejorable, de manera que tengan un sano rendimiento y que los gastos de conservación y reparación queden reducidos a un límite aceptable. Sin embargo, serán por otro extremo excluidos los inmuebles destinados a viviendas de lujo, entendiendo por tales aquellas cuya renta mensual exceda, por ahora, de 2,50 pesetas por metro cuadrado y planta, medida ésta a los haces exteriores.

4.<sup>a</sup> El servicio técnico informará detalladamente en estos expedientes sobre las condiciones 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, para lo cual se le presentarán los datos indispensables y habrá de comprobar que la ejecución se ajusta al proyecto.

El coste que representaría la ejecución de los proyectos que en este momento están pendientes de informe del servicio técnico equivale a más de cinco veces la cantidad que normalmente se ha de invertir cada año.

En las llamadas inversiones sociales que han tenido lugar, sobre todo en forma de préstamos, para construcción de escuelas y de "casas baratas", el Instituto Nacional de Previsión se ha regido para las primeras por el criterio técnico de su Junta para fomento de construcción de escuelas, formada en buena parte por elementos del Ministerio de Instrucción pública, entre ellos el arquitecto jefe de la Oficina técnica de construcción de escuelas u otro arquitecto por él delegado.

Las "casas baratas" y las "viviendas económicas" han de ser oficialmente consideradas como de interés social; el Ministerio de Trabajo tiene técnicos encargados de controlar los proyectos y la ejecución de tales edificios y de hacer su calificación oficial. Por su parte, el Instituto, sin hacer el menor reparo a esta calificación, no puede descuidar el estudio de estos proyectos para conocer la garantía hipotecaria que puedan representar, pues no cabe admitir riesgo alguno que menoscabe la integridad de los fondos del Retiro obrero que en ellos se inviertan. Y tanto más resulta obligado un estudio y selección de los proyectos presentados en demanda de ayuda económica, cuanto que el volumen total de sus presupuestos es mucho mayor que el de la cantidad que, conforme a su Reglamento, puede el Instituto invertir en esta clase de préstamos.

La calidad de la construcción en la mayor parte de

los grupos de casas baratas construidas hasta hoy es demasiado pobre. Todos conocemos ejemplos de estas casas medio ruinosas y aun alguna barriada prácticamente abandonada.

Ello obedece no tanto a motivos de lucro o al descuido técnico que antes hemos mencionado, como al bien intencionado deseo de rebajar su coste para hacerlo más accesible o para encajarlo dentro de los topes de presupuesto máximo establecido por las leyes de Casas baratas. Pero es en el emplazamiento de estas barriadas donde se han cometido los mayores errores. Generalmente las Cooperativas se han situado en sectores del extrarradio, donde por falta de comunicaciones y por carecer no sólo de urbanización, sino hasta de un plan de trazado de calles, los terrenos tenían bajos precios. Las agrupaciones de casas enclavadas en estas zonas constituyen fragmentos de ciudad independientes que se ven obligados a plantearse por separado problemas urbanos como son los de trazado de calles, accesos, redes de alcantarillado, etc., que sólo pueden tener adecuada solución en conjunto estableciendo servicios generales comunes con los vecinos, o bien en los casos en que estas barriadas se han emplazado en zonas lindantes o próximas a las ya urbanizadas, haciendo ampliación de los servicios existentes de modo que las nuevas zonas queden asimiladas al conjunto urbano de la ciudad.

En cuanto a aquellos grupos aislados de casas baratas poco afortunadas en su emplazamiento o malamente construidos, no hay duda que han de experimentar depreciación muy considerable, que hoy es imposible evaluar, y, por otra parte, que van constituyendo alrededor de nuestra ciudad una serie de obstáculos casi insuperables para la realización de un plan organizado de ensanche, llevando en sí el germen de graves dificultades en el porvenir, no sólo para los beneficiarios que han de ocuparlas, sino para las zonas próximas que necesariamente han de quedar afectadas.

Y el Instituto Nacional de Previsión no ejercería cumplidamente su finalidad social si al distribuir su ayuda económica—que por ser de cuantía limitada no puede alcanzar a todos los que la solicitaron—desatendiera las circunstancias que venimos señalando y no procurara encauzar su impulso a la construcción dentro de normas que le impriman un determinado sentido.