



Miguel García Monsalve, Arquitecto

*Esquema de necesidades de la vivienda.
Dibujo de Miguel Fisac, arquitecto.*

En una reciente reunión de arquitectos, en la que se hacía crítica sobre el tema de la vivienda, algunos compañeros hicieron observaciones acerca de la necesidad de estudiar procedimientos para conseguir un mayor abaratamiento en los costes de los edificios, con el fin de obtener con ello una posible reducción de los tipos de alquiler en las nuevas construcciones, aparentemente excesivos. Yo apunté la conveniencia de buscar una posible reducción en los tipos de alquiler que actualmente corresponden a las nuevas construcciones, *no en el abaratamiento de sus costes*, empresa prácticamente imposible, sino en la adopción de nuevos sistemas de financiación de estos edificios con los cuales se obtenga una reducción de las rentas y, además, se compense la falta que se aprecia de aportación del capital privado a estas empresas y hasta se estimulen, con sensibles ventajas, sus inversiones.

El objeto de estas líneas es exponer algunas ideas que pudieran servir de orientación y base para próximos estudios más detenidos y meditados.

He de expresar, como primera idea, que el problema de la vivienda no puede considerarse provocado, ni siquiera agudizado, por el encarecimiento de los costes de construcción. Una observación detenida de los aumentos de los precios en los artículos de uso y primera necesidad, respecto a los que regían en el año 1936, nos hará ver que, en relación con ellos, la construcción resulta actualmente barata. Lo que ocurre es que la comparación actual de los nuevos alquileres con los de las casas antiguas hace más vivo un contraste que la falta de memoria desvanece en otros casos.

La crisis actual de la vivienda, reflejada en su desoladora escasez, no obedece, pues, a un exceso de coste, que, por otra parte, sólo tendría una posible, aunque relativa, compensación en la reducción de la superficie de la vivienda. La falta de viviendas requiere encontrar los procedimientos adecuados para conjurar el anómalo fenómeno de que no se construyan estos edificios cuando sus costes resultan relativamente económicos y su necesidad llega a ser abrumadora.

Un examen de las causas del retraimiento del capital privado en la construcción de viviendas destaca, como base fundamental de esta crisis de construcción, el hecho combinado que se produce con la estabilidad de los tipos de alquiler, que radicalmente impone la actual legislación sobre arrendamientos urbanos, y con la disminución progresiva del poder adquisitivo del dinero por la constante elevación de los costes de todos los artículos y servicios.

A pesar de los graves trastornos que ocasiona el hecho enunciado en el proceso de construcción de edificios para viviendas, por la extraordinaria disminución del estímulo a las inversiones del capital privado, cuando en estas inversiones se fundamentaba todo este proceso, estimamos que no hay que buscar soluciones mediante modificaciones de la causa señalada, ya que ella obedece a razones de orden económico-social que no podemos eludir.

Los medios para conjurar el daño producido existen y hay que buscarlos en rectificaciones adecuadas de los sistemas de financiación y en la colaboración de los recursos del Estado, con el mínimo quebranto de los intereses económicos de éste.

Es indudable que un régimen de financiación de la construcción de viviendas, basado en un préstamo análogo en su cuantía, interés y plazo de amortización a los que actualmente tiene en vigor el Banco Hipotecario, pero con la modalidad de sustituir la anualidad fija de interés y amortización por otra en la que la cuota de amortización se mantuviese invariable, siendo decreciente, por tanto, la cuota de intereses, aparte de otras ventajas, nos compensaría del quebranto por disminución del poder adquisitivo del dinero, ya que la renta líquida del inmueble iría aumentando cada año tanto cuanto se redujese la indicada cuota por interés del préstamo pendiente de amortización. Además, con este sistema se lograría un incremento anual realizable del valor en venta del edificio, que en otro caso sólo se produce de una vez, en el año quincuagésimo primero de su explotación, plazo excesivamente largo para que resulte interesante al que lo inicia.

La colaboración del Estado en este régimen de construcción, a base de la iniciativa privada, debe limitarse a estimularla mediante la concesión de bonificaciones tributarias por un plazo de veinte años. Pero para que estas bonificaciones produzcan un estímulo real a las aportaciones de capital, deben complementarse con la concesión de un préstamo a interés normal (4,25 por 100) amortizable en veinte años (plazo de la bonificación), y por una cuantía tal que la anualidad fija de su interés y amortización equivalga a la cantidad que corresponde a la bonificación de contribuciones, pudiendo calcularse dicho préstamo en el 25 por 100 del valor del inmueble. Este préstamo o anticipo podría concederse con garantía de segunda hipoteca para no impedir la primera antes indicada, pero con la facultad de hacer ejecutivo el cobro de su anualidad, ya que ésta equivale en cuantía y concepto a la parte de contribución que se bonifica.

El ejemplo de un supuesto inmueble de 100.000 pesetas de valor, estudiado en los distintos casos que se presentan, según diferentes procedimientos de financiación, servirá para aclarar y completar las ideas expuestas.

CASO PRIMERO.—Inmueble costeado con la aportación de propietario, exclusivamente :

Valor total del edificio y solar...	100.000 ptas.
Aportación del propietario...	100.000
<i>Alquiler:</i>	
Interés al 6 por 100 del capital de aportación ...	6.000
Gastos anuales de explotación de la finca ...	4.000
<i>Alquiler anual...</i>	10.000 10.000 »

CASO SEGUNDO.—Inmueble costeado con un préstamo del 50 por 100 del Banco Hipotecario, amortizable en cincuenta años, con anualidad fija y con la restante aportación del propietario :

Valor del edificio y solar ...	100.000 ptas.
Préstamo del B. Hipotecario.	50.000
Aportación del propietario...	50.000
<i>Alquiler:</i>	
Interés al 6 por 100 del capital aportado ...	3.000
Anualidad del préstamo (5,6 por 100)...	2.825
Gastos anuales de explotación de la finca (40 por 100)...	3.883
<i>Alquiler anual...</i>	9.708 9.708 »

Este caso aventaja al anterior en que, aparte de obtenerse, a igual interés al capital aportado, un alquiler ligeramente inferior, se puede crear, con las 100.000 pesetas de aportación, doble volumen de inmuebles. El interés al capital se mantiene fijo al 6 por 100 en los cincuenta primeros años, y pasa al 11,65 por 100 en el año cincuenta y uno.

CASO TERCERO.—Inmueble costeado con un préstamo del 50 por 100 en las condiciones del Banco Hipotecario, pero con anualidad decreciente por permanecer invariable la cuota de amortización, y con la restante aportación del propietario :

Interés al 6 por 100 del capital aportado ...	3.000
Primera cuota del préstamo (5,10 por 100)...	2.550
Gastos anuales de explotación de la finca (40 por 100)...	3.700
<i>Alquiler anual...</i>	
<i>Alquiler anual...</i>	9.250 9.250 ptas.

Este caso tiene sobre el anterior las ventajas de producir un alquiler inferior y de dar lugar a un aumento progresivo del valor en venta de la finca, por pasar el rendimiento al capital aportado, en un 6 por 100 en el primer año, a un 11,10 por 100 en el año quincuagésimo primero, por incrementos sucesivos en cada año.

CUARTO CASO.—Inmueble costeado con un préstamo del 50 por 100 del Banco Hipotecario y aportación restante del propietario, gozando, además, de bonificaciones tributarias del 90 por 100 en veinte años:

Alquiler:

Interés del 6 por 100 al capital aportado	3.000
Anualidad del préstamo (5,65 por 100)	2.825
Gastos anuales de explotación de la finca (15 por 100)	2.430
<i>Alquiler anual...</i>	<u>8.255</u> 8.255 ptas.

Como se ve, en este caso se obtiene una importante disminución en el tipo de alquiler, pero el capital de aportación pierde estímulo, porque, aunque el interés al mismo es del 6 por 100 durante los veinte primeros años, baja al 1,14 por 100 durante los años vigésimo primero al quincuagésimo, para subir al 11,65 por 100 a partir del quincuagésimo año.

QUINTO CASO.—Inmueble costeado con un préstamo del 60 por 100 del Instituto de Crédito al 3 por 100 de interés y cincuenta años de amortización, y aportación restante del propietario, con bonificaciones tributarias del 90 por 100 en veinte años (ley de 19 de noviembre de 1948):

Valor total del edificio y solar	100.000 ptas.
Aportación del propietario	40.000
Préstamo del I. de Crédito	60.000

Alquiler:

Interés del 6 por 100 al capital aportado	2.400
Anualidad del préstamo (3,89 por 100)	2.334
Gastos anuales de explotación de la finca (15 por 100)	1.970
<i>Alquiler anual...</i>	<u>6.704</u> 6.704 »

Con esta solución se obtiene una sensible reducción teórica en el tipo de alquiler, que no puede hacerse efectiva por la falta de estímulo que supone al capital, en virtud de las consideraciones sobre la variabilidad de los tipos de interés anual que se exponen en el caso anterior. Por otra parte, este sistema de financiación supone para el Estado una pérdida de más de 25.000 pesetas por cada préstamo de 60.000 pesetas con cargo a los Presupuestos de los cincuenta años sucesivos, aparte de las bonificaciones tributarias.

CASO QUE SE PROPONE.—Inmueble costeado con un préstamo del 50 por 100 en las condiciones del Banco Hipotecario, pero con anualidad de cuota fija de amortización, otro préstamo en segunda hipoteca del Es-

tado por un 25 por 100 del valor del inmueble al 4,25 por 100 de interés, y amortizable en veinte años y el resto en aportación del propietario, gozando la finca de bonificaciones tributarias por veinte años:

Valor total del edificio y solar	100.000 ptas.
Primer préstamo del 50 por 100 amortizable en cincuenta años	50.000
Segundo préstamo o anticipo del 25 por 100 reintegrable en veinte años	25.000
Aportación del propietario	25.000

Alquiler:

Cuota del primer préstamo correspondiente al primer año (5,1 por 100)	2.550
Anualidad del segundo préstamo (7,25 por 100)	1.880
Interés al 6 por 100 del capital aportado	1.500
Gastos anuales de explotación de la finca (15 por 100)	1.045
<i>Alquiler anual...</i>	<u>6.975</u> 6.975 »

Este caso propuesto tiene sobre los anteriores las siguientes ventajas:

1.^a Permite fijar un alquiler a la vivienda prácticamente equivalente al más bajo obtenido por cualquiera de los procedimientos actualmente adoptados, incluyendo los que suponen mayor sacrificio por parte del Estado.

2.^a El volumen de dinero que ha de movilizar el Estado es menor que la mitad del que le exige la aplicación del decreto-ley de 19 de noviembre de 1948, y además lo hace sin quebranto económico alguno, puesto que lo presta al mismo interés que le cuesta, y en plazo de amortización menor que el fijado a sus emisiones.

3.^a La aportación particular se reduce a la cuarta parte del capital necesario, con lo que se contribuye considerablemente a la solución del problema de falta numérica de viviendas.

4.^a El estímulo al capital es mayor, además de por el motivo que se acaba de exponer, si se tiene en cuenta que la renta en metálico se incrementa al reducirse sucesivamente la anualidad correspondiente al primer préstamo, lo que da lugar a que el interés al capital desembolsado pase por incrementos anuales sucesivos del 6 por 100 en el primer año al 16,2 por 100 en el quincuagésimo, sin que la aplicación del régimen tributario normal en el año vigésimo primero produzca modificación en la curva de este aumento de interés, por coincidir la cantidad que supone la bonificación tributaria anual con la anualidad fija del segundo préstamo. Este hecho lleva consigo un aumento correspondiente del valor en venta.

Insistimos en el propósito de que las ideas expuestas sirvan para estimular el interés de quienes pueden, con los perfeccionamientos de procedimiento necesarios, llevarlas a la práctica, ya que, como creemos haber demostrado, en las acertadas soluciones a los procedimientos de financiación puede encontrarse un gran alivio a la crisis de la vivienda, que tanto nos preocupa.