

CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACION

Extracto de las sesiones celebradas en la Academia de Jurisprudencia, los días 8, 9 y 12 de mayo de 1923, con motivo de la información abierta por el Ayuntamiento de Madrid, y conclusiones definitivas que dicha Corporación somete a la Conferencia Nacional de la Edificación



MADRID
Imprenta Municipal

1923

CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACION

Extracto de las sesiones celebradas en la Academia de Jurisprudencia, los días 8, 9 y 12 de mayo de 1923, con motivo de la información abierta por el Ayuntamiento de Madrid, y conclusiones definitivas que dicha Corporación somete a la Conferencia Nacional de la Edificación



MADRID
Imprenta Municipal

1923

Extracción de las sesiones celebradas en la Academia de Jurisprudencia, los días 8, 9 y 12 de mayo de 1923, con motivo de la información abierta por el Ayuntamiento de Madrid, y de las conclusiones presentadas por su Junta Consultiva municipal

SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 8

Abierta la sesión a las cinco y diez minutos de la tarde, bajo la Presidencia del excelentísimo Sr. D. Joaquín Ruiz Giménez, Alcalde de Madrid, y concurriendo los señores D. Francisco Antonio Alberca, D. Luis Sáinz de los Terreros y D. Julián Martínez Reus, como ponentes designados por el Excmo. Ayuntamiento, y en concepto de Secretarios, los Sres. D. José Elías Vías, D. Luis Nogales y D. Ignacio María Castelaín, la Presidencia dispuso que por el Sr. Secretario se diera lectura de la Real orden del Ministerio del Trabajo de 27 de marzo de 1923, organizando la Conferencia Nacional de la Edificación, así como también del Cuestionario que en dicha Real orden se inserta, de la relación de los informes presentados al Ayuntamiento respecto de la expresada conferencia, y de las conclusiones del informe emitido por su Junta Consultiva, con referencia a los temas segundo y sexto del citado Cuestionario.

Seguidamente se dió lectura por el Sr. Secretario de todo lo anteriormente expuesto y que figura inserto en el folleto de la información municipal que ha sido repartido a los señores concurrentes a la Conferencia.

Terminada la lectura, el Sr. Presidente dirigió un afectuoso saludo a todos los señores concurrentes, exponiéndoles su gratitud en nombre del Ayuntamiento por la manera notable con que han acudido a la información municipal, manifestando que se limitaba a dichas manifestaciones por no haber podido disponer de tiempo hábil para exponer nuevas ideas, limitándose a abrir la discusión y a marcar la orientación reglamentaria y cómo el debate habrá de desarrollarse, dando también las gracias, en nombre del Municipio madrileño, al Sr. Presidente de la Academia de Jurisprudencia, D. Francisco Bergamín y a la Junta directiva, por el favor que les había dispensado poniendo a disposición de los asambleístas el local donde se encontraban reunidos.

Expuso el desarrollo previo que había tenido el asunto que les reunía, manifestando que fué iniciado a la vez que por el Gobierno, por un Concejal de tanto mérito como el Sr. Sáinz de los Terreros, lo cual demuestra que el Ayuntamiento se preocupa no tan sólo de los problemas que a él le afectan, sino a los de la Nación entera.

Concedida la palabra al Sr. Sáinz de los Terreros, éste hizo un resumen de la actuación del Ayuntamiento de Madrid, con relación a la Conferencia de la Edificación, manifestando que el problema planteado en los actuales momentos y que ha de ser más pavoroso en el próximo año, contiene dos aspectos, el de la falta de trabajo, y el de la carestía de las viviendas, y que aun cuando el Ayuntamiento pensó en un principio designar dos ponentes de su seno que llevaran al Congreso de la Edificación la opinión del Municipio, esto hubiera resultado llevar a la discusión la opinión particular de dos personalidades, más que la reflejada por el pueblo de Madrid.

Y por esta razón se abrió la información pública, que ha constituido un verdadero éxito y que ha sido recogida en las bases contenidas en el folleto repartido con profusión a todas las entidades y personalidades interesadas en este problema y cuyas bases fueron sometidas al Ayuntamiento en su última sesión.

Que de la lectura de dichas bases se deduce que no se estudian las causas del mal que se trata de aminorar, sino de los remedios para conseguirlo, ya que el estudio de estas causas no es el cometido que la Real orden impone a los organismos a quienes consulta.

Expuso el Sr. Sáinz de los Terreros otras varias consideraciones respecto de los distintos factores que intervienen en el problema de la edificación, y de la obligación imprescindible que tienen los Ayuntamientos de intervenir en esta cuestión, exponiendo las iniciativas que a los Municipios corresponde, y particularmente al de Madrid, para intensificar la construcción y favorecer la mano de obra.

Aboga por la construcción de núcleos de población fuera del término municipal, a semejanza de los proyectos presentados en el extranjero, especialmente en Alemania e Inglaterra, pensando en que el desarrollo de los ensanches no puede limitarse a períodos relativamente cortos y a limitadas extensiones, sino a planes grandes, verdaderamente inmensos, para que faciliten la construcción de viviendas y con ello beneficiar a la clase obrera.

Puntualiza, que las bases de la Junta Consultiva municipal contenidas en el folleto repartido, tienen, unas, carácter de resolución inmediata, y otras, que forzosamente su solución es más lejana.

Por lo que se refiere a las comunicaciones urbanas, sostiene el criterio de modificar la legislación anticuada que rige las concesiones de ferrocarriles y carreteras, puesto que aun cuando aparentemente la red de comunicaciones no tenga relación con el problema de la vivienda, la única manera de poder vivir en sitios alejados de los centros de población, es poseer trasportes cómodos y económicos.

Resume, por tanto, el Sr. Sáinz de los Terreros sus manifestaciones, en el sentido de que las bases sometidas a discusión, no constituyen sólo los jalones para resolver de momento los actuales problemas de la edificación, sino que han de servir para la resolución de otros problemas interesantísimos, dándoles una orientación determinada.

A continuación el Sr. García Molinas, como Presidente del Banco de Urbanización, dió lectura de las conclusiones formuladas por dicha entidad, debidas a la experiencia adquirida en el desarrollo de la Cooperativa constituida por el expresado Banco, y concebidas en los siguientes términos:

Medios para solucionar el problema

Señalado a grandes rasgos y con la necesaria concesión el porqué de la imposibilidad actual de resolver el conflicto, entendemos, que el procedimiento único quizás, para solucionarlo, sería el que tendiera a que el Estado disminuyera las concesiones individuales y ampliara las colectivas.

Podría conseguirse, por ejemplo, contratando directamente el Ayuntamiento con alguna Empresa constructora la edificación de una barriada, en los terrenos que cediera, y luego, por concurso, adjudicar la vivienda, pero ya terminada, quitándole al individuo de la dificultad que le supone la previa adquisición del terreno, la declaración de aptitud de éste para casas baratas, la aprobación de la Memoria, planos etc., en el Instituto de Reformas Sociales, la concurrencia al concurso, y quizás en éste la aprobación de todo y la negación por carencia de las pesetas precisas.

Contratando con una Empresa, no habría nada de esto; podría sí, haber concurso, pero entre Compañías, para otorgar la concesión de la construcción, no entre los particulares, que sólo se celebraría para conceder la casa, y desde el siguiente día habitarla.

Y económicamente, no supondría esto una carga metálica para el organismo oficial que sacara a concurso la construcción. Las mismas pesetas que actualmente hay votadas en Cortes para atenciones de la ley, podrían servir como primer escalón para atender a los pagos que hubieran de hacerse a la entidad constructora. El resto podría abonarse con papel municipal (Cédulas, Obligaciones, etc.) y además, con una parte de la cuota mensual que el que habitara la casa pagaría hasta consolidar su dominio.

En fin, este es, a grandes rasgos, uno de los procedimientos que podrían adoptarse; pero cualquier otro sería bueno, con tal de que en un problema de la urgencia de éste, se fuera directamente a resolverlo de un modo general, aislando o separando al individuo de todo lo que signifique traba y obstáculo, y evitando así, que quizás piense en la incapacidad en que se está para resolverlo.

Váyase derechamente a buscar un organismo, pero sólo uno, que sea el que contrate con el Estado, que sufra sólo las necesarias e imprescindibles trabas, pues en último extremo, mejor las sufriría, ya que sería una de las consecuencias o factores del negocio que como empresa tratara de realizar. No se cierren las puertas al ciudadano con trámites burocráticos, precisos sí, pero que quizás se interpreten como artimaña para evitar que consiga lo que desde las altas esferas del Poder se le ofreció.

La Presidencia, después de agradecer la presentación del anterior trabajo, manifestó que se imprimiría y seguidamente invitó a D. Eduardo Gallego, en concepto de director de la Sociedad de la Construcción Moderna, para que diera lectura de su informe y conclusiones; pero antes de hacerlo dicho Sr. Gallego, se manifestó conforme con el contenido de las bases del Sr. García Molinas, haciendo resaltar los defectos que contiene la actual legislación de Casas Baratas y la ineficacia de su resultado en diversos casos que cita, pero indicando que no obstante los Ayuntamientos y entidades interesadas deben acudir a un concurso próximo a anunciarse por valor de 50.000.000 de pesetas, para la construcción de dichas viviendas. A continuación dió lectura de su trabajo, exponiendo los

Medios al alcance de los Municipios para favorecer la construcción de viviendas higiénicas

TEMA SEGUNDO DEL CUESTIONARIO

A) Eximir de impuestos, tributos y gabelas de carácter municipal, todo edificio destinado a viviendas que se comience a construir dentro de un cierto plazo (tres años, por ejemplo).

B) Ayudar a los constructores de edificios que se destinen a viviendas de clases modestas, por medio de subvenciones, préstamos o garantía de intereses de los adelantos que dichos constructores puedan obtener, siempre con hipoteca de las fincas. Se incluirán en aquella categoría las casas cuyo coste de construcción no exceda, por ejemplo, de 25.000 pesetas por habitación familiar, teniendo derecho el Municipio, a cambio del apoyo aludido, a exigir determinadas condiciones higiénicas a las viviendas y a imponer un alquiler máximo para éstas.

C) Estimular la formación de nuevas barriadas o núcleos de población en los alrededores de las ciudades, estableciendo vías que enlacen los barrios o terrenos donde tales grupos de viviendas se construyan, con los centros urbanos más próximos y dotando a estos núcleos de los servicios indispensables para la vida higiénica (agua, alcantarillado y pavimentación).

D) Imponer un recargo progresivo al actual impuesto sobre solares, hasta llegar al máximo que toleren las leyes vigentes, sobre los que siendo edificables y no perteneciendo a menores, lleven más de cinco años en dicha forma, solicitando del Estado la promulgación de una ley que autorice la expropiación forzosa de dichos solares al cabo de diez años de no edificar en ellos, sirviendo de tipo para la expropiación, el que al aprobarse la citada ley tuvieran asignado para efectos tributarios, aumentando en un coeficiente de afección por mejora que no podría exceder del 50 por 100 del valor aludido. Se considerarán como solares edificables, los que tengan una de sus fachadas en calle urbanizada, no bajando de 100 metros cuadrados su extensión superficial.

E) Construir por cuenta propia viviendas para clases modestas, empleando con tal fin los recursos ordinarios o extraordinarios, cuyo arbitrio autorizan a los Municipios las leyes vigentes. (Así lo hizo, por ejemplo, en 1912 la Junta de Arbitrios de Melilla, construyendo el barrio del Príncipe). Para el mayor éxito de esta obra social, los Ayuntamientos deberán recabar de los Ministerios de la Gobernación y del Trabajo, autoricen a las Cajas de Ahorro sobre las cuales el Estado ejerce su patronato y especialmente a la Caja Postal de Ahorros y al Instituto Nacional de Previsión, para que parte de sus fondos inmovilizados puedan invertirse en los empréstitos que con el fin indicado emitan los Ayuntamientos, a un interés que no exceda del 5 por 100 anual, y siempre con la garantía de las fincas que con dichos fondos se construyan y la subsidiaria municipal. (El artículo 87 del Reglamento provisional para el servicio de la Caja Postal de Ahorros, aprobado por Real decreto de 13 de enero de 1916, *Gaceta* del 30 de abril del mismo año, página 382, y el artículo 108 del Reglamento del Instituto Nacional de Previsión, aprobado por Real orden de 17 de agosto de 1910, *Gaceta* del 21, no se oponen a dicha inversión de fondos, aunque en ellos se escuden ambos organismos para eludir su colaboración). Igualmente los Municipios a quienes convenga solicitarán se les autorice con el fin principal indicado para crear Bancos o Cajas de ahorro, similares a la que con tan buenos resultados tienen constituidas de antiguo los Municipios de San Sebastián y Bilbao.

Para garantía de que cuantas viviendas se construyan en el porvenir, reúnan las necesarias condiciones higiénicas, el Ministerio de la Gobernación debiera dictar una disposición de carácter general aplicable a todos los Ayuntamientos de España, fijando las condiciones mínimas que han de reunir las viviendas para que puedan considerarse como higiénicas; esas disposiciones deberán llevarse a las Ordenanzas municipales, no autorizándose la habilitación de nuevas viviendas urbanas o rurales, que no las reúnan. (Dicha disposición está ya redactada por la Comisión Sanitaria Central, afecta a la Dirección general de Sanidad).

F) Colaborar con el Estado en el desarrollo práctico de la ley de Casas Baratas; esta colaboración puede consistir:

a) En realizar por cuenta propia la construcción de viviendas con arreglo a los preceptos de dicha ley, sancionada en 10 de diciembre de 1921 (así lo ha hecho por ejemplo, el Municipio de Bilbao, que ha invertido en dicha atención 2.565.249 pesetas obteniendo en el último concurso una subvención del Estado por valor de 641.312 pesetas y se disponen a hacerlo los de Vitoria y Pamplona que han convocado ya los concursos de proyectos).

b) Cediendo gratuitamente o en buenas condiciones (en virtud de la autorización de los artículos 11 de la ley y 266 del reglamento) a las Cooperativas acogidas a la ley

mentada, terrenos propios o adquiridos que sean adecuados para la construcción de dichas viviendas, poniendo así a aquellas entidades en condiciones de obtener del Estado un auxilio que por propios medios es difícil lleguen nunca a alcanzar, como la práctica viene confirmando.

c) Urbanizando los terrenos en que se constituyan núcleos de viviendas construídas con arreglo a la ley citada.

G) Redactar planos de ensanche y urbanización de los terrenos abarcados por las zonas de contacto con las poblaciones que lleguen hasta el término municipal (Extrarradio) y procurar la rápida aprobación oficial de dichos planos.

Con este objeto, una representación de Municipios a la propia Asamblea de la Edificación debería solicitar del Gobierno que presentara en Cortes un proyecto de ley que, en sustitución de las vigentes del 1976 y 1892, regule la formación y ejecución de dichos planos, facilitando ésta y simplificando notablemente aquélla. (Las bases de este proyecto de ley fueron ya redactadas por una Comisión técnica designada por Real orden de Gobernación de 28 de diciembre de 1920, sin que nadie se haya hasta ahora preocupado de utilizarlas).

Terminada la lectura, el Sr. Presidente concedió la palabra al Doctor Sr. Espina y Capo, quien expuso diferentes consideraciones encaminadas al mejoramiento de las viviendas, en cuanto al punto esencial de su salubridad, y argumentando en favor de reglamentos para la edificación del Ensanche y Extrarradio, indicando como problemas preferentes, el de dotación de aguas potables y de comunicaciones urbanas.

Con relación a la reforma y mejoramiento de las casas que no reúnen condiciones higiénicas, entiende que la única solución, sería su demolición total, sin emplear inútilmente dinero en reformar los humildes tugurios en que viven los pobres de Madrid.

Expuso también la necesidad de que se dicten disposiciones por los Poderes públicos, para que no se siga construyendo en los alrededores de Madrid, en la forma que actualmente se viene haciendo, y concretando los términos de su discurso, presentó a la mesa, las siguientes proposiciones:

No se permitirá en las casas ninguna reforma que tenga por objeto elevar su altura sobre la que actualmente tengan.

Se hará una estadística de las casas irreformables por completa inhabitabilidad higiénica, en las que no se permitirá ninguna reforma, de las Autoridades ni de los propietarios.

El Sr. Presidente, después de hacer resaltar la importancia de las manifestaciones del Sr. Espina, dada su autoridad profesional y científica, concedió la palabra a D. Marceio Usera, Presidente de una de las Sociedades federadas del Extrarradio, el cual comenzó por manifestar que sus representados acogían con verdadero calor y entusiasmo un proyecto de ley de urbanización del Extrarradio, presentado por el actual Alcalde Sr. Ruiz Giménez, inspirado en una teoría verdaderamente democrática.

Expone el orador que en la cuestión del Extrarradio se confunden lamentablemente, el aspecto jurídico de su urbanización con su aspecto técnico, no dando el verdadero valor a este segundo aspecto, puesto que lo que se necesita es una verdadera legislación, aun cuando sea deficiente, que evite la anarquía que reina en la construcción en el Extrarradio.

Como sistema para urbanizarlo, considera que podría llevarse a cabo en un determinado número de kilómetros, dando a los propietarios las alineaciones o rasantes oficiales.

Combate el arbitrio denominado de *plus valia*, manifestando se aplica lo mismo a un solar del centro de la población, que a una tierra de labor, falseando el espíritu de la ley, que lo establece sobre terrenos en los cuales se han realizado urbanizaciones,

produciendo esta forma de aplicar el arbitrio la paralización de las transacciones y de las ventas de solares, ante el temor de que la cuota contributiva de *plus value*, represente cantidades exageradas.

Aboga en su discurso por la necesidad de facilitar y abaratar las comunicaciones, y que se solicite del Estado la exención de contribuciones a las construcciones del Extrarradio, durante determinado número de años, y el anticipo por el Estado y el Ayuntamiento de los recursos necesarios, a las Sociedades del Extrarradio legalmente constituidas, para que puedan urbanizar por su cuenta si al Ayuntamiento no le conviniera hacerlo.

Y termina manifestando que las conclusiones de la Junta Consultiva, tal como van a presentarse al Congreso de la Edificación, son tan abstractas que no podrán traducirse en efectos legales.

El Sr. Presidente concedió la palabra a D. Faustino Prieto Pazos, en representación de la Sociedad Económica Matritense, quien estima que una de las causas de la crisis de la edificación, es la frecuente divergencia entre el capital y el trabajo, y que mientras no exista la debida cordialidad entre ambos, el capital continuará retraído.

Que es absolutamente indispensable la movilización de la propiedad por parte del Ayuntamiento.

Aboga por la constitución de un Banco municipal con una administración autónoma, admitiéndose accionistas particulares, puesto que la eficacia de su desarrollo ha de depender de la cooperación de todos.

El Sr. Presidente concedió la palabra al Sr. Jalvo.

El Sr. D. Mauricio Jalvo se muestra conforme con el Sr. Prieto en que procede movilizar la propiedad aduciendo argumentos y cifras para demostrar las ventajas económicas que al Ayuntamiento hubiera reportado la adquisición de los terrenos comprendidos en el Ensanche y Extrarradio, para sacar la consecuencia de que si cuando se promulgó la ley de 1864 valían los terrenos del Ensanche, 8.875.000 pesetas, en el año 1914, han representado ya, esos mismos terrenos, un valor de 332.000.000, es decir, que en cincuenta años, los terrenos del Ensanche han aumentado su valor 324.000.000.

Estos datos sirven al Sr. Jalvo para razonar la necesidad de la creación del Banco municipal, como entidad independiente del Municipio, y termina manifestando que tan sólo añadiendo a las bases que se proponen la *de que se conceda al Ayuntamiento la exclusiva de la propiedad del suelo*, no precisaría solicitar subvenciones del Estado, ni rebaja de impuestos, que considera poco equitativa, puesto que resulta un desatino enorme, mientras unos contribuyentes disfruten el alivio de las cargas contributivas, otros en cambio, sufran el recargo que a los demás se les rebaja.

El Sr. Prieto y Pazos, al rectificar, indica como procedimiento para la creación del Banco, la emisión de Obligaciones que emitiesen los particulares, y que luego el Banco municipal podría poner en circulación.

Terminadas las rectificaciones de los Sres. Jalvo y Prieto, se dió lectura a la conclusión primera del tema segundo (exención de arbitrios) respecto de la cual el Sr. Jalvo manifestó que no consideraba justa la supresión de arbitrios que se propone, por la Junta Consultiva, en el sentido que se propone, ni la supresión de impuestos, puesto que esta supresión, a lo sumo puede representar un 2 o un 3 por 100 del presupuesto de la obra.

Pero en cambio propone la reducción y simplificación de trámites, de las licencias, evitando las molestias que producen al peticionario los distintos incidentes a que da lugar dicha tramitación.

El Sr. Presidente (Sr. Alberca), aclara la conclusión que se discute, manifestando que la exención de arbitrios no se refiere tan sólo a las casas baratas, sino a todo género de construcciones.

El Sr. Lorite, como miembro de la ponencia de la Junta Consultiva, manifestó que la exención de arbitrios a que se refiere la conclusión segunda del tema, no se refería a los arbitrios municipales que gravan las licencias de construcción, que realmente no tienen importancia, sino a descargar los gravámenes establecidos a la propiedad, con tendencia a favorecer las transmisiones de dominio, aun cuando incluyendo entre dicha exención y con carácter accidental, los arbitrios municipales relacionados con la construcción de viviendas.

El Sr. Iglesias, Arquitecto, manifestó que la exención de arbitrios a que alude la segunda de las conclusiones, del segundo tema, no puede tener aplicación a las casas baratas, puesto que en la ley aplicable ya se establece. Se muestra conforme con dicha exención de arbitrios, como estímulo para provocar el empleo de capitales en la construcción y como compensación a aquellas entidades o personas que ofrezcan o traten de emplear capitales en la construcción de viviendas.

El Sr. Prieto y Pazos se adhiere a las manifestaciones del Sr. Iglesias, en cuanto a las necesidades de la exención, pero aplicándola a aquellas propiedades cuyas rentas no excedieran de un tipo de alquiler inferior a 100 pesetas.

Discutida la conclusión segunda, se leyó la tercera, relacionada con la ejecución preferente con los fondos municipales, de las obras de apertura y urbanización de aquellas vías a que tengan fachada las edificaciones para viviendas, siempre que los proyectos comprendan la edificación de un área no inferior a 5.000 metros cuadrados, y que se proyecten en las zonas del Interior y del Ensanche.

El Sr. Iglesias pidió la palabra acerca de esta conclusión y de la cuarta, manifestando que, si se concedía la prima o subvención a las Compañías o personas, que sin el carácter de contratistas edificaran casas productivas de alquiler, dicha prima debía tener carácter fijo, aun cuando su cuantía fuera modesta, puesto que la prima establecida con carácter fijo, como sucede con la establecida en la ley de Casas Baratas, le da un carácter aleatorio que no es posible ningún estudio financiero, contando con la subvención directa, a pesar de resultar una ayuda eficaz en la práctica.

Seguidamente fueron leídas sin observación alguna por parte de ningún señor asambleísta, las conclusiones quinta, sexta, séptima, octava, novena, décima, undécima, duodécima y décimatercera; respecto de la conclusión décimacuarta, el Sr. Presidente manifestó que la Comisión la redactaría nuevamente, acoplando a ella las bases contenidas en la información del Sr. Gallego, en la parte que se estime conveniente para completar la labor.

Sobre el párrafo segundo de la base décimacuarta, el Sr. Prieto propone se redacte nuevamente, suprimiendo la palabra «sí», puesto que se muestra partidario de que el Estado al hacer la reforma tributaria, establezca el impuesto sobre el capital, y no sobre la renta, pues la actual forma tributaria resulta en la práctica de una desigualdad irritante, y además, reservándose el Estado el derecho de expropiación de los terrenos por el valor que declare el propietario, con un pequeño valor de afección.

Terminada la conclusión segunda del tema segundo, y habiendo solicitado el Sr. Gallego que para tratar con todo detenimiento este asunto, se suspendiera la sesión, la Presidencia así lo propuso, así como también de que la sesión se celebrara el día siguiente, tan solo por la tarde, fijándose las cinco para su comienzo, y aceptada la propuesta se levantó la sesión a las ocho de la noche.

SESION CELEBRADA EL DIA 9

Abierta la sesión a las cinco y diez minutos de la tarde, bajo la presidencia del Sr. D. Faustino Nicolí, por ausencia del Excmo. Sr. D. Joaquín Ruiz Giménez, Alcalde de Madrid, el Sr. Sáinz de los Terreros manifestó que habiendo quedado en el uso de la palabra en la sesión anterior el Sr. Jalvo para tratar del Banco municipal, no pudiendo concurrir a primera hora el Sr. Mañas, podía el Sr. Jalvo aplazar la discusión de este punto o comenzar por él a reserva de que el Sr. Mañas lo discutiera después, y en su vista, el Sr. Presidenté concedió la palabra al Sr. Jalvo para tratar de lo referente al ensanche de poblaciones.

El Sr. Jalvo, al ocuparse del punto tercero, ensanche de las poblaciones, comienza dando lectura de un artículo publicado por el Sr. Ruiz Giménez en *El Imparcial* el día 5 de noviembre de 1903, en defensa de que se haga de Madrid por el esfuerzo de todos los españoles, una capital digna de su importancia y categoría, artículo que le dió motivo a su proyecto de reconstitución nacional del que era base la Ciudad Lineal Madrid-Valencia, sistema que, a su juicio, es el único posible para el ensanche de las poblaciones.

De conformidad con este criterio, sostiene las conclusiones siguientes: «El crecimiento de la ciudad se ordenará por ciudades lineales que tengan longitudinalmente las siguientes fajas:

Una gran pista de 100 metros de anchura para aterrizaje de aeroplanos y dirigibles y circulación de automóviles a grande y pequeña velocidad.

A su lado otra faja para aparatos parados; otra para hoteles y jardines; otra para calle con tranvía a 20 kilómetros por hora y paradas discrecionales; otra para viviendas y edificios públicos; otra para ferrocarril de pequeña velocidad, 50 kilómetros hora, con paradas cada 10 kilómetros; otra zona para fábricas, talleres, almacenes y casas de labor; otra para el ferrocarril de gran velocidad 160 kilómetros por hora y paradas cada 80 kilómetros y otra para campos de cultivo.

Todo el terreno en que se construya la Ciudad Lineal, incluso la zona de influencia, será del Ayuntamiento o del Banco municipal que le representa, gozando los beneficios de declaración y utilidad pública y expropiación forzosa.

* * *

Se declararán de utilidad pública, además de todos los terrenos que ocupe la urbanización, los necesarios para los servicios urbanos, agua, luz, fuerza, ferrocarriles, tranvías, alcantarillas, etc., etc.

* * *

Para construir una Ciudad Lineal extensa será obligatorio para todos los Ayuntamientos establecer una mancomunidad o fundirse en uno solo.

* * *

En todos los terrenos propiedad del Ayuntamiento o Bancos en que subroguen sus derechos, no se pagará otro tributo municipal que el canon anual variable de diez en diez años.

* * *

Además presentó en unión de los Sres. D. Eduardo Gallego y D. Faustino Prieto, la siguiente modificación a la forma en que debían ser redactadas las conclusiones décimasexta y décimaséptima de la ponencia municipal.

«Conclusiones sobre el apartado tercero (Ensanche de poblaciones) propuestas a la Mesa por los asambleístas que suscriben, en virtud del acuerdo tomado en la sesión celebrada el día 9.

Art. 16. Los Ayuntamientos que aún no los tuvieran aprobados, deberán redactar con el apremio que la actual crisis de la construcción exige los planes de ensanche y los de urbanización de los terrenos abarcados por las zonas de contacto con las poblaciones (extrarradios), procurando la rápida aprobación oficial de dichos planes.

Art. 17. Con este objeto, la Asamblea de la Edificación deberá solicitar del Gobierno, la inmediata presentación en Cortes de un proyecto de ley, que en sustitución de las vigentes de 1876 y 1892, regule la formación y ejecución de dichos planes, facilitando ésta y simplificando aquélla.

Dicho proyecto de ley, deberá imponer como precepto fundamental para llenar los fines indicados, el principio justo y lógico de que la tasación de las fincas a expropiar, se haga a base del valor que éstas tengan asignado para efectos tributarios, aumentándolo en un coeficiente prudencial de afección, que como máximo podría llegar al 50 por 100 del mencionado valor.—Madrid, 12 de mayo de 1923.—*Mauricio Jalvo.*—*Eduardo Gallego.*—*Faustino Prieto.*—Rubricados.

En defensa de este criterio, se extiende en consideraciones y expone argumentos interesantes para concluir, afirmando, que el ensanche de las poblaciones debe hacerse siempre a base de las ciudades lineales, con expropiación total del suelo para que la *plus valía* vaya a parar al Ayuntamiento, porque no es justo ni equitativo que unos fondos como los municipales que son de todos nosotros, porque todos contribuimos a ello por medio de impuestos y tributos, se gasten en beneficio de unos señores, que teniendo un solar, cuando se traza la calle y se urbaniza aquella tierra, obtienen el beneficio de su propiedad; es decir, que el Ayuntamiento paga las obras y los particulares se benefician del aumento del valor de los terrenos, resultando que el Ayuntamiento necesita estar demandando empréstitos, mientras que los particulares se van enriqueciendo poco a poco a costa de aquél.

El Sr. Gallego manifiesta que las conclusiones en lo que afecta al ensanche de poblaciones, no responden a la finalidad práctica que debe perseguirse en esta Conferencia; a su juicio, como todo proyecto de ensanche favorece indudablemente a la construcción, lo que se precisa es que los Ayuntamientos hagan todo lo posible para que los proyectos se aprueben rápidamente por la Corporación y por el Gobierno, y que luego se rea-

lice su ejecución con rapidez, cosas todas que hace falta se cumplan muy especialmente por el Gobierno, que es quien más retrasa la aprobación de los proyectos, por la legislación absurda, a su juicio, y por la lenta tramitación a que somete aquéllos, siendo por lo tanto lo primero que debe conseguirse el abreviar el trámite para la aprobación de los proyectos de ensanche.

Otro motivo de entorpecimiento—dice—es la legislación vigente en la materia, pues tanto las leyes de 1876 como la del 92, aunque ésta es algo mejor que aquélla, en cuanto se refiere a la forma de expropiación y a conseguir medios económicos para la ejecución de las obras; debiendo procederse de una vez también a la reforma de la ley de Expropiación forzosa para evitar casos como el acaecido con la Compañía Urbanizadora del Metropolitano que ha realizado un verdadero ensanche y no una reforma interior en los Cuatro Caminos, y sin embargo ha preferido acogerse a la ley de reforma interior en vez de a la de ensanche, porque aquélla la ofrece las ventajas de la exención de tributos para las fincas que se construyen y para las primeras transmisiones de dominio.

El mismo criterio le parece recordar adoptaba el Ayuntamiento en el proyecto de la décima para la prolongación de la Castellana, para poderse acoger a las ventajas de la ley del 95.

En su consecuencia estima que el Ayuntamiento de Madrid, que lleva la voz de todos los de España y representa sus intereses, debe pedir al Estado la presentación de un proyecto de ley para que la expropiación de solares se haga por procedimientos rápidos, tomando por base la cantidad en que estén amillaradas las fincas, con un coeficiente de afección y se condensen en él las aspiraciones anteriormente indicadas.

Aclarados por el Sr. Sáinz de los Terreros algunos puntos concretos del discurso del Sr. Gallego, éste, a requerimiento de aquél, dió lectura a la nota que presentó en la sesión anterior.

El Sr. Saborit indicó que al tratarse en el Parlamento de la prórroga de la ley de Ensanche, será el momento oportuno de tener en cuenta todas las observaciones que se han hecho.

El Sr. Jalvo manifiesta que los defectos para la aplicación de las leyes del 76, del 92 y del 95, se deben a la resistencia de los propietarios a las expropiaciones, y a que en ninguno de los documentos oficiales que aquellos suscriben, se consigna la verdad, y que para evitar esto, bastaría con que se declarase que todos los terrenos no tienen más valor que aquel que su dueño les ha asignado en sus relaciones juradas, con un 10 o un 15 por 100 de afección.

El Sr. Prieto Pazos se duele de la preponderancia del curialismo en las costumbres administrativas, y aboga porque se concluya con su intromisión lo antes posible.

El Sr. Mañas comienza rindiendo justicia a los méritos del Sr. Gallego, y felicitándole por la brillantez de sus trabajos, y manifiesta que le ha impresionado tanto el tema, que ha decidido intervenir en este debate. En el proyecto de reforma de las tres leyes que rigen en España sobre expropiación forzosa, del que cree es autor el Sr. Gallego, condensa lo útil de la del 79, 92 y 95, pero estima que hay un punto, que es el trámite, que no aparece tratado en estas bases.

Manifiesta que la del 95, inspirada por Bélgica y aplicada en Bruselas para su reforma interior, era eminentemente práctica cuando era belga, pero se convirtió en retardataria y hasta abstrusa al convertirse en española, y señala que en el proyecto de la «Gran Vía», tramitado por el Ayuntamiento, se invirtió seiscientos cuarenta y cinco días.

Por esta ley del 95, se estableció el Tribunal del Jurado, compuesto de abogados, industriales, comerciantes y propietarios, sacados a la suerte, designados por la Cámara y por los mayores contribuyentes, revestidos de todas las garantías de tribunal de he-

cho, y sin embargo de estas garantías, en la misma ley se establece que lo que diga este tribunal podría ser revocado por la Comisión provincial y por el Gobernador, que son elementos políticos.

En su consecuencia solicita que a las reformas propuestas se agregue el que se reduzcan los trámites de apreciación de las expropiaciones a lo que debe ser, al Jurado, al fallo de esas trece personas que conocen la población y hasta las personas, cuyo fallo debe ser de obligada obediencia para el Ayuntamiento expropiante, para el particular y para el propio Gobierno, imitando de ese modo a Bélgica en lo principal de su ley.

El Sr. Gallego contesta que en su proyecto, como verá, propone la simplificación por que aboga el Sr. Mañas.

El Sr. Usera, en vista de la coincidencia de opiniones, solicita se añada a las bases el deseo del Ayuntamiento de que se introduzcan las modificaciones propuestas al reformar las leyes de Ensanche y Expropiaciones.

El Sr. Espina requiere debe establecerse la expropiación [forzosa por motivos de salubridad pública, que no existe en ninguna de las vigentes, ofreciendo el Sr. Presidente se tendría en cuenta para que fuera objeto de una base.

El Sr. Jalvo explana su criterio respecto al Banco municipal, que debe ser un organismo independiente del Ayuntamiento, porque no puede ser una entidad sujeta a los vaivenes de la política, debiendo por tanto constituirse con un capital suyo, como cualquier otro Banco, y cuya cuantía será la necesaria para poder constituir la exclusiva de la propiedad del suelo municipal, por cuanto va aumentando de valor diariamente. Concedida la exclusiva del suelo, el Banco funcionaría como todos los Bancos con sus operaciones de crédito, etc. y con el capital de obligaciones territoriales representativas de la propiedad del suelo, que emitiría con la garantía de los terrenos que tuviese o hubiera adquirido, realizando la primera emisión con los que actualmente posee el Ayuntamiento, que haría un contrato con el Banco en las mismas condiciones que el Estado con el Banco de España, y emitidas las obligaciones territoriales, con ese dinero se pagan los terrenos y se hacen las urbanizaciones, y en el acto de hacerse estas urbanizaciones los terrenos empezarían a aumentar de valor, estando, por tanto, siempre garantizadas las obligaciones.

El mecanismo y modo de funcionar del Banco sería, por tanto, sencillísimo, pues sólo necesita para su marcha tres cosas: primero la exclusiva en la propiedad del suelo; segundo la exclusiva en que puedan depositarse las fianzas en obligaciones territoriales, y tercero la exclusiva en todos los servicios públicos que por su carácter son monopolios. Con estas obligaciones territoriales se pagarían las expropiaciones y las obras de urbanización, y luego después los terrenos que el Ayuntamiento tiene se cederían por un canon anual al que los quisiera ocupar previa una subasta.

Además el Banco podría acometer toda clase de operaciones; luego irían a él las fianzas de los contratistas, las que obran en poder de los propietarios, pero sus intereses y provechos quedarían en favor del vecindario, porque se reconocería a estas inversiones una participación en los beneficios de *plus valia* que se repartiría a las obligaciones territoriales en forma de premios, concluyendo por rogar a la Asamblea se consigne en las bases la creación del Banco municipal a la base de la exclusiva propiedad del suelo, que es lo fundamental.

El Sr. Iglesias solicita le indique el Sr. Jalvo lo que entiende por exclusiva de los terrenos y cuál es el alcance de esa exclusiva, y también hace constar que si se tiene en cuenta el interés compuesto, no resultaría negocio si el aumento del valor de *uno* en un solar, es sólo de 10 al cabo de cien años, cuando con aquel interés se convertiría en 130 en el mismo espacio de tiempo.

Estima que la parte optimista del Banco municipal, más interesante que en los bene-

ficios es en la justicia que representa el que los beneficios que se realicen vayan a todos por ser consecuencia del esfuerzo de todos, considera también que el Banco necesitaría la colaboración de capitales particulares, que edificando, darían valor a los solares, puesto que el valor del suelo tiene dos períodos, el de urbanización y el de edificación, y el Banco no podría hacer más que la urbanización, y no viniendo la edificación inmediatamente, el valor del suelo se estacionaría.

Otro aspecto es que el Banco municipal no debe orientarse exclusivamente hacia la explotación del aumento de valor de los terrenos, sino a la movilización de la propiedad.

El Sr. Cordero manifiesta que girando el Banco alrededor del aumento de valor del suelo, tiene la impresión de que este aumento sería la dificultad mayor para la edificación, creándose otro problema de difícil resolución. Manifiesta es partidario de la socialización de la tierra y de la vivienda y además debe existir una base de dinero para las expropiaciones y éstas hacerse a base de la desvaloración del suelo para dar facilidades, no pudiendo, por tanto, aceptar un Banco que vaya contra los intereses de la colectividad. Como para afrontar el problema se precisa además de desvalorizar el suelo, reunir recursos, y éstos han de proporcionarlos el Ayuntamiento, el Estado y hasta el mismo vecindario cuando se le pida y se le dé garantía de solvencia, estima también debe aceptarse lo indicado por el Sr. Jalvo, es decir, que se agregue a estas aportaciones el conjunto de las fianzas que están hoy en poder de los caseros y que son intereses del vecindario, creyendo que esta idea debe ser recogida por la Asamblea para plantearla en el Parlamentó, donde en definitiva tendrá su resolución.

El Sr. Mañas expone que al tratar la ponencia de los recursos extraordinarios para los gastos del Extrarradio, Ensanche, obras interiores, etc., ha mirado el Banco como una institución de origen municipal, pero con completa independencia del Ayuntamiento en todo cuanto se refiere a su formación, constitución y organización, y estima que el éxito del Banco municipal depende exclusivamente de eso; que se haga una independencia coordinada, porque así el Ayuntamiento sería la segunda firma que dentro de los estatutos del Banco y de la ley de Ordenación Bancaria se necesita para disfrutar del máximo crédito.

El Banco proyectado por el Sr. Jalvo no puede tener conexión con el Ayuntamiento, porque el capital acciones tiene que constituirlo forzosamente con dinero de particulares, y por tanto el Ayuntamiento no puede tener la función directiva. El Ayuntamiento podría hacerse dueño de parte de ese capital, pero necesitaría comprar, y para esto precisa dinero, pues si no da el dinero de las acciones no es dueño del Banco.

El Banco municipal, como lo ha trazado la ponencia, es un Banco con aplicación a obras del extrarradio, o sea de crédito territorial; es también de crédito agrícola y de crédito personal, es decir, ha de abonar todas las manifestaciones del crédito para sustituir a la banca particular que hoy comercia con la clientela que nace del Ayuntamiento. Todo cuanto gana actualmente mucha gente, lo podría ganar el Banco municipal que sería mercantil, pero con la aplicación exclusiva a actos de origen municipal.

El Sr. Fernández, en representación de la Federación Local de Trabajadores de la Industria de la edificación, discrepa del criterio sostenido por el Sr. Jalvo, en el asunto del Banco, pues cree que esta clase de establecimientos municipales no son para especular con el terreno, sino para desvalorarlo a fin de que no vaya el beneficio de la tierra a manos de accionistas, sino del Municipio; para que lo reparta en bien del pueblo, que es el que se lo da. Manifiesta que el Ministro del Trabajo, en un artículo de *El Sol*, aparece conforme con las teorías que él sustenta, y el General Marvá consideraba maravilloso el proyecto por él expuesto, de que el Ayuntamiento, recogiendo el dinero de las fianzas de los inquilinos, si el Estado le autoriza, el de la Caja Postal de Ahorros, las fianzas de los abastecedores del Municipio y de la Diputación, podría comprar la faja de terrenos

de la derecha de la Moncloa, toda la parte de los pueblos de Fuencarral y Hortaleza para unirla a la Ciudad Lineal y unir la parte de Vallecas con Getafe y Carabanchel para hacer las grandes ciudades jardines tan necesarias. De este modo se llegaría al arriendo del suelo por un canon mensual, semestral o anual; cualquiera podría construir, exigiendo el Ayuntamiento una vez construido una fianza que le podría ser devuelta por el Banco, puesto que la garantía sería ya el edificio construido, fomentándose de este modo la construcción, concluyendo con que es preciso ir a la conquista de la tierra en beneficio del pueblo.

El Sr. Prieto Pazos se declara entusiasta del Banco municipal por considerarlo necesario e indispensable. Declara que las fianzas de los inquilinos es una cosa más de fantasía que de realidad, pues en 1914 solo ascendía el importe de las mismas a 4.800.000 pesetas, consiguiéndose con la creación del Banco municipal la movilización de la propiedad, que es lo que ha dado más vida a Alemania.

Discrepa del Sr. Mañas en no aceptar accionistas, pues en estos Bancos deben tener participación todos, porque son de carácter popular.

El Sr. Iglesias insiste en que el Sr. Jalvo aclare la duda que en su anterior intervención expuso en vista de las manifestaciones de los Sres. Cordero y Fernández y se definan las dos tendencias fundamentales de la modificación de la propiedad y una mayor justicia en lo que se refiere a la alteración del valor de los solares.

El Sr. Jalvo, al rectificar, explica que la palabra «exclusiva», quería decir que el Ayuntamiento tiene derecho a la expropiación de todos los terrenos del término municipal, y expone la ley de crecimiento del valor de los solares en las grandes poblaciones, estando al efecto las de San Luis, Chicago y Londres que considera límites máximos por haber llegado a 1.000, 500 y 400 veces, respectivamente, su valor en cien años, y por lo que a Madrid se refiere dice que la ley de aumentos varía en cada una de las tres zonas asignando coeficientes de 5, 126 y 1.000 veces su valor en cien años respectivamente para las de Interior, Ensanche y Extrarradio (ya realizado en la Ciudad Lineal).

Fundado en esta ley de crecimientos y con la exclusiva de la propiedad del suelo considera debe irse a la creación del Banco municipal, llegando de manera evolutiva a la socialización del suelo.

A requerimientos del Sr. Cordero, aclara cómo los aumentos de valor del suelo en que fundamenta su argumentación, no existirán, pues los terrenos adquiridos por la municipalidad no se pueden vender, y agrega que los beneficios se hallarán en el canon y a que los terrenos no se alquilan sino que se ceden en usufructo mediante el pago anual del correspondiente canon a perpetuidad, constituyendo la percepción de este canon la base de los presupuestos de ingresos para el Municipio.

Contestando al Sr. Mañas, sostiene que el Banco municipal deberá ser independiente del Ayuntamiento, pues si éste es dueño de todas las acciones no sería más que una dependencia municipal como la Contaduría o la Tesorería del Ayuntamiento; a fin de que no se mezele la política en sus operaciones, necesita ser independiente, con un contrato parecido al que tiene el Estado con el Banco de España y con una especie de Gobernador que podría ejercer un Concejal u otro Delegado del Ayuntamiento.

Respecto a lo manifestado por el Sr. Fernández, se declara un convencido de la necesidad de socializar la tierra, y precisamente con el Banco municipal se verifica esta socialización sin llegar a la violencia, sino por trámites progresivos, porque en el momento en que todo el suelo sea municipal, está captada la propiedad y todo el aumento de valor es para la colectividad.

El Sr. Mañas insiste en que el Banco municipal no admita accionistas, porque se funda con los 25 millones que debe el Estado y para no sacrificar al Ayuntamiento deben las utilidades del Banco dedicarse a formar su capital, no pudiendo haber accionistas

porque no tendría dividendo y nadie daría dinero para no tener renta. Dirigiéndose al Sr. Fernández, dice que la creación del Banco es la verdadera forma práctica de proporcionar dinero para hacer edificaciones en Madrid, y su establecimiento podría hacerse como primera partida con los 25 millones de pesetas que debe el Estado al Ayuntamiento y está reconocida y firmada la conformidad de los representantes de ambas entidades, es decir, que se abrirá con la mitad de la cantidad con que se abrió el Banco de España.

El Sr. Iglesias estima, se ayude al Ayuntamiento para conseguir esos 25 millones que constituyen la base inicial del Banco, y que éste ha de perseguir dos fines: la evitación del crecimiento desmesurado del valor de solares situados en determinados puntos y la movilización de la propiedad.

El Sr. Presidente asegura al Sr. Iglesias que la campaña para el pago de los débitos del Estado se continuará por la actual representación parlamentaria de Madrid, y, por tanto, no hay inconveniente en que la Mesa acepte la propuesta hecha, haciendo conocer que el Sr. Mañas ha dado la buena noticia de que no son 25, sino 35 los millones que se adeudan.

El Sr. Cordero rebatè las teorías del aumento del valor del suelo sostenidas por el señor Jalvo, y aclara conceptos respecto a la intervención de la política en el Banco, estimando que éste debe dominarle el Municipio, y que la función de aquél debe supeditar-se a las necesidades de la población.

El Sr. Jalvo dice que no insiste en que el Banco pertenezca exclusivamente al municipio o no; pero sí en la exclusiva propiedad del suelo, que es donde está la clave de la cuestión.

El Sr. Kely Suárez, como representante de una Sociedad constructora, considera la creación del Banco municipal fuera del eje principal de la conferencia; cree debe darse garantías al capital privado para que acuda al fomento de la construcción en empresas particulares, nunca a las municipales ni a las del Estado, porque interviene la política, asegurándose a todo el mundo la adquisición de la propiedad del terreno por procedimientos sencillos, sin pagar censos ni alquileres, y que los edificios con sus terrenos no pasen de 30.000 pesetas, estableciendo categorías para las diferentes clases sociales, a fin de que la cantidad mensual que se abone por ello sirva para amortizar su importe con un 6 por 100, concluyendo con que no debe aprovecharse la celebración de este Congreso para que el Estado pague al Ayuntamiento, porque siendo éste nacional debe tenderse a que el problema se resuelva no sólo para Madrid sino para España entera.

El Sr. Presidente contesta al Sr. Kely, haciendo las pertinentes consideraciones a lo expuesto por este señor, preguntando al rectificar al Sr. Kely si el Banco municipal se va a destinar exclusivamente a la construcción, a lo que contesta el Sr. Mañas, que se dedicará solamente a obras públicas, mostrándose después de algunos reparos conforme con este criterio por relacionarse con la crisis del trabajo.

Concedida la palabra para rectificar al Sr. Fernández, empieza consignando que está conforme con el Sr. Jalvo, y que el Banco ha de tener por objeto adquirir la tierra para municipalizarla y evitar el agio a fin de que no pueda ser objeto de especulación en perjuicio del pueblo.

También hace constar que es criterio suyo el ir a la municipalización de todos los aspectos de la construcción, y que respecto a los recursos que debe tener el Banco municipal, ellos sostienen que las fianzas de los inquilinos deben pasar a las cajas del Banco que irán en aumento de los 35 millones de la deuda que tiene el Estado, y además que los contratistas del Estado, de la Diputación y del Municipio y los abastecedores de las mismas entidades depositasen, como condición precisa, sus fondos en el Banco municipal, pudiendo de este modo llegarse a los 50 o 60 millones de capital inicial. Además, teniendo en cuenta que el Ministro del Trabajo, ha facultado a gravar los solares en que

no se construya, debía pasar también ese gravamen al Banco municipal, el que de acuerdo también con lo manifestado por dicho Ministro, podría agregarse el dinero que se tiene en la Caja general de Depósitos de fianzas así como el de la Caja Postal, que está inactivo, pudiendo de este modo llegarse a los 100 millones, que servirían para comprar los terrenos del Extrarradio y empezar a realizar obras; por todo esto ellos piden al Estado que legisle que el propietario de un solar pague por éste lo mismo que por una finca construida, y si al cabo de un año no ha edificado, la comunidad que precise esa tierra la pague al precio que fijen los técnicos, porque no puede haber terreno sin construir haciéndole falta viviendas al vecindario.

El Sr. Mañas manifiesta no creía que era práctico constituir el capital del Banco en la forma que indicaba el Sr. Fernández, pero en vista del criterio sostenido por éste, cree no hay dificultad alguna y que el Estado y los dueños de esas fianzas no tendrán inconveniente en admitir que puedan esos bienes formar parte de ese Banco.

Además cree haber entendido en el discurso del Sr. Fernández, algo de mucho interés, y es que podrían formar parte del capital de este Banco, hasta un límite determinado, todos los depósitos prescritos en los Juzgados de Madrid, todos los mostrencos que tengan los Bancos de la propiedad de vecinos de Madrid, del contribuyente si era depósito, o del cuentacorrentista si era tal, es decir que los mostrencos pertenezcan a la comunidad, de modo que podía formarse el capital que no aparezca en el Registro de la Propiedad perfectamente aplicado, tanto en la nuda propiedad como en el usufructo que actualmente hereda el Estado, pudiendo de ese modo formarse con completa seguridad una entidad que a los tres años, aparte de los beneficios que diere el Banco, podría llegar a la cifra de 100.000.000 de pesetas.

El Sr. Iglesias hizo constar no estaba conforme con ese espíritu de municipalización expuesta por el Sr. Fernández, pues si el Banco había de conservar la propiedad de los solares, nadie edificaría en ellos.

Presentadas por el Sr. Jalvo las bases para la constitución del Banco municipal por él desarrolladas, se copian a continuación:

Banco Municipal

Solicitar del Gobierno una ley para que se constituya un Banco municipal con las bases siguientes:

- a) *Derecho exclusivo de la propiedad del suelo* previa expropiación por su justo valor.
- b) *Derecho exclusivo* a que todas las fianzas se presenten en *obligaciones territoriales*.
- c) *Derecho exclusivo* para crear, adquirir y explotar los servicios públicos que por su carácter resultan monopolios y aquellos que revierten al Municipio.
- d) Sin derecho exclusivo podrá:

Crear industrias análogas a otras existentes cuyos propietarios constituyan un trust.

Industrias de artículos de primera necesidad que puedan producir alteraciones de orden público.

Seguros de todas clases.

El Banco municipal podrá extender su acción:

- a) Servicio general de Tesorería de los presupuestos ordinarios y extraordinarios del Ayuntamiento y concesión de créditos al límite no superior al 10 por 100 de las operaciones de presupuestos, para hacer frente a los déficits, sin interés durante un trimestre y al interés del 3 por 100 por mayor plazo, representado por bonos o pagarés a noventa días renovables.

b) Préstamos, créditos y descuentos sobre efectos comerciales de las condiciones que tiene señaladas el Banco de España y al tipo de interés del mismo establecimiento, disminuídos en un 1 por 100, y sobre cosechas en almacenes generales de depósitos, con y sin desplazamiento, o mercadería en camino. Estas operaciones se realizarán tan solo para los servicios de abastos y demás que el Ayuntamiento declare municipalizados total o parcialmente.

c) Préstamos y descuentos sobre certificados de créditos reconocidos por la Corporación por servicios a la misma.

d) Constitución de afianzamientos para contratos municipales.

e) Préstamos o anticipos sobre cupones y títulos amortizados de la Denda municipal, a tipo inferior en 0'50 por 100 sobre los corrientes en la plaza de Madrid.

f) Depósitos de valores municipales con servicio de facturación de cupones y obligaciones amortizadas, cobro de los mismos e ingresos en cuentas corrientes, con comisión inferior a la corriente en plaza, en un 25 por 100.

g) Cuentas corrientes con interés recíproco con aquellas personas que operen con el Banco municipal por los conceptos dichos.

h) La Caja de anticipos a funcionarios y dependientes del Ayuntamiento, al tipo de interés legal, que hoy se sostiene a base del Montepío de Empleados.

i) La caja del Montepío de los funcionarios municipales, con regulación científica de las cuotas de aportación y de los socorros y pensiones, sobre la base de mejorar estas últimas, con el minimum quebranto para los titulares y cooperadores.

j) Caja de ahorros popular del tipo de la de Bilbao, reformada.

k) Caja de préstamos de carácter hipotecario para la edificación urbana de Madrid, que no tenga carácter industrial o de recreo, con amortización en cinco grados o plazos y al tipo que tenga señalado el Banco Hipotecario, reducido en un entero.

El Sr. Presidente levantó la sesión a las ocho menos veinte de la noche.

SESION CELEBRADA EL DÍA 12

Abierta la sesión a las cuatro y siete minutos de la tarde bajo la Presidencia de don Faustino Nicoli, se dió lectura de un telegrama de la Cámara de la Propiedad de Reus, designando representante en la Conferencia de la Edificación a D. Faustino Prieto y Pazos y de una comunicación del Sr. Presidente del Colegio Central de Titulares Mercantiles de España, designando sus representantes para estas conferencias a D. Vicente Asensio Bourbon y D. Faustino Grande Bolado.

Se da lectura a la Memoria presentada por la «Federación Patronal Madrileña», sobre el Cuestionario de la Conferencia Nacional de la Edificación, cuya Memoria no pudo ser incluida en el folleto sobre la información municipal, por no haber sido terminada oportunamente. Su extracto es el siguiente:

I.—Acción del Estado

Exención de tributos.—Considera se deben eximir del pago de derechos reales y demás gravámenes las transacciones de solares y fincas, con la condición de edificar o reformar sin fines de lucro para los propietarios, dentro de un plazo de tres a seis meses.

Construcción de edificios.—Construcción por el Estado en breve plazo, de los edificios necesarios para las dependencias; habilitación de créditos para la prosecución de obras suspensas por formalidades de trámites, modificando la ley de Contabilidad en el sentido de omitir el informe dilatorio del Consejo de Estado, para la ejecución de obras presupuestas en más de 250.000 pesetas.

Expropiación de terrenos.—Expropiación de zonas de terrenos que permitan una rápida urbanización de ciudades satélites.

Expropiación por el Estado o Municipio de las fajas de terrenos no menores de 500 metros de anchura, a ambos lados de las carreteras generales y en longitud que podría ser de dos a cinco kilómetros, cuyos terrenos se cederían por su valor real a particulares o Empresas, en condiciones de fácil pago, para construcciones higiénicas y económicas, o barrios industriales que permitieran descongestionar la población, fomentando el desarrollo de la producción.

A esta acción del Estado, deberán agregarse las exenciones y beneficios tributarios que concede la vigente ley de Casas Baratas, y demás que se deriven de la legislación que se impone realizar para solucionar la doble crisis actual.

Asociaciones, Cooperativas de funcionarios, empleo de capitales, etc.

Apoyo por el Estado y los Municipios a los capitales particulares, Empresas o Bancos, cuya finalidad sea el fomento de la edificación, no sólo en lo que las disposiciones vigentes contienen para cumplir dicho fin, sino el extraordinario que las circunstancias aconsejan, limitando al mínimo el actual sistema burocrático en el sentido de abreviarlo y simplificarlo.

II.—Acción de los organismos locales

Exención de tributos.—Paralelamente a la acción del Estado, el Municipio deberá eximir del pago de *plus valia* y demás que gravan la edificación, todas las transacciones y licencias que se soliciten en un plazo prudencial, con el fin de construir viviendas económicas e higiénicas o reforma de las existentes.

Función de los organismos locales en la edificación, Ensanche y Extrarradio

Cumplimiento de las Ordenanzas municipales en relación con los solares, fincas, terrenos baldíos, etc., y especialmente en lo que a higiene de los mismos se refiere, concediendo un plazo breve para acogerse a los beneficios que se obtengan para solucionar la crisis, llegándose incluso a la ejecución de las obras por concurso, reintegrándose los Municipios con el importe de los alquileres y con el valor obtenido en venta de los solares y terrenos baldíos.

Expropiación por los Municipios de terrenos fácilmente urbanizables que con el mayor valor adquirido por la urbanización permita reintegrarse a aquéllos de los gastos realizados.

III.—Modificación de la ley de Casas Baratas

Que se modifique reduciendo la tramitación de los expedientes, extendiendo los beneficios tributarios y exenciones que contiene, a todas las construcciones que se realicen al amparo de lo que en definitiva se legisle, extendiendo la garantía de que gozan la Provincia, el Estado o Municipio, sobre las casas baratas, que determina el artículo 10 de la ley, a las Empresas o particulares que aporten capitales o materiales a la construcción de casas baratas.

IV.—Colaboración de Bancos y capitales privados

a) Banco Hipotecario, Sociedades de crédito inmobiliario, Caja de Ahorros, etc.

Considerando que el Banco Hipotecario y las Sociedades de crédito inmobiliario existentes no responden a las necesidades actuales, estima conveniente la fundación de un Banco Nacional, que recogiendo los elementos dispersos y la economía improductiva, atendiera con ellos a solucionar la crisis de la edificación y de la vivienda, estimulando a las entidades bancarias existentes a una modificación de procedimientos en sentido más liberal.

Aboga por la creación de un Banco de protección a la Industria de la Edificación, con estatutos liberales elaborados por todos los elementos afectados, con acceso al capital privado, y con apoyo del Estado y los Bancos nacionales.

Podría constituirse dicho Banco:

- 1.º Con las fianzas de los inquilinos existentes en poder de los propietarios.
- 2.º Con el importe de las cantidades que las Cajas de Ahorro e Instituto Nacional de Previsión, vienen obligados a invertir en hipotecas.

3.º Con el capital con que el Estado acordara cooperar.

4.º Con el que los Bancos particulares suscribieran, en proporción obligada, no menor a la cuantía con que contribuyeron a la fundación del Banco de Protección a la Industria Nacional.

b) Estímulos y garantías del capital privado.

Hace consideraciones acerca del retraimiento que se observa en cuanto al capital privado se refiere, y entiende que sólo puede estimular una cooperación eficaz del mismo, mostrando ante él un renacimiento de la armonía que en otras épocas existió entre los distintos factores que intervienen en esta industria, coadyuvando seguramente a este fin una revisión de todas las legislaciones de carácter social.

V.—Régimen de transportes, en relación con los materiales de construcción

Llama la atención de cómo actualmente, artículos que en fábrica tienen un precio casi tan barato como antes de la guerra, se ven gravados con coste de transporte igual a su valor en unos casos, y superior a él en otros.

Sería a su juicio preciso para abaratar los materiales:

1.º Obligar a las Compañías de transportes a que tuvieran efectividad los turnos de preferencias y tarifas reducidas.

2.º Limitación y estabilidad de tarifas.

3.º Hormigonado de carreteras, en un radio no menor de 10 kilómetros, y en los trozos comprendidos dentro de las poblaciones.

Acondicionar todos los puentes y carreteras para el tránsito de camiones de 20 toneladas.

4.º Establecimiento del libre cambio para las materias primas, como el hierro, cemento, mármoles, maderas, etc., que pueden importarse a precios mínimos, estimulando la competencia, hoy impedida por la barrera arancelaria francamente prohibicionista.

VI.—Comunicaciones urbanas

Decidida protección a los particulares o Empresas que se comprometieran mediante determinadas ventajas tributarias, a reducir los actuales precios de transportes, y a aumentar y abaratar los medios de comunicación urbana; pero en tanto no se llegue a este fin, no conviene suprimir los que hoy se emplean, hasta que no existan otros que por su capacidad y economía los puedan sustituir, por entrañar la sustitución actual un aumento del coste de arrastre.

Es necesario realizar la extensión y reorganización de los servicios de comunicación en el Interior y Extrarradio de poblaciones, y establecer la comunicación individual telefónica, con abaratamiento para el abonado.

VII.—Coordinación de los elementos que intervienen en la edificación

En relación con este enunciado, espera conocer los términos de la ponencia.

Los puntos más importantes que a su juicio deben ser estudio del Congreso, y sobre los que se debe legislar con atención, son los siguientes:

Primero. Garantía real de la libertad del trabajo.

Segundo. Declaración ilegal de huelgas y *lock-outs*.

Tercero. Nombramientos de Comités paritarios.

Cuarto. Sindicación profesional determinando las responsabilidades y garantías de las Sociedades patronales y obreras en el cumplimiento de los contratos; y

Quinto. Estudio de los procedimientos de trabajo que permitan una mayor intensificación del mismo, determinando el salario mínimo correspondiente al mínimo trabajo, para que dentro de la limitación legal de la jornada, pueda el obrero desarrollar sus iniciativas y actividades y obtener recompensas y garantías proporcionales a la intensidad de su participación en la producción.

Guildas.—Los diversos ensayos hechos de este sistema en lugares y épocas distintos, creemos aconsejan no probar en España este procedimiento en la actual época. Terminada la lectura de la anterior Memoria, fué concedida la palabra al Sr. Jalvo.

El Sr. Jalvo acepta el principio de prolongar las vías urbanas para resolver la cuestión del Extrarradio, acometiendo las obras inmediatamente, puesto que construída la línea del Metropolitano Norte-Sur, y muy adelantada la de las Ventas, se puede disponer de todas estas zonas para ensayar la primera urbanización, pudiendo igualmente ampliarse dicha zona, con la prolongación de la Castellana y las demás que detalla en su discurso.

El Sr. Sáinz de los Terreros manifiesta que por el momento no puede entrarse en cuestión de detalle, sino que lo que ha de estudiarse es el tema bajo el punto de vista social, artístico y económico, sin sujeción a proyectos determinados.

El Sr. Garachana opina como de interés preferente, resolver el problema del Extrarradio, aun cuando sea parcialmente, sin prejuzgar la cuestión del conjunto, y entiende que las cuestiones de carácter económico están orilladas con la ley de Casas Baratas y la facultad de los Ayuntamientos para levantar empréstitos, y solicita de la Asamblea se lleve a la práctica la ejecución de las obras consignadas en el voto particular del Sr. Casuso, en relación con el proyecto del Extrarradio.

El Sr. Lorite aclara el concepto del Extrarradio y manifiesta que en la Asamblea no se puede discutir proyecto determinado, y que los dos problemas a resolver son: el de la vivienda y el de la edificación, sin que pueda admitirse en este acto la aprobación de proyecto alguno del Extrarradio.

El Sr. Mañas justifica la acción del Ayuntamiento, manifestando que desde que se promulgó la ley de Casas Baratas, se constituyó en el Ayuntamiento una Comisión especial encargada de su complemento, y que con arreglo a la nueva legislación, ha votado 9.000.000 de pesetas, para atender al cumplimiento de dicha ley y a la solución del problema, excediéndose en la cifra consignada, sobre el Estado, que no rebasa del 10 por 100 del presupuesto de ejecución.

El Sr. Sánchez Bayton hace presente que en el asunto que se debate, el Ayuntamiento ha preferido antes de exponer su opinión como tal entidad, escuchar las que se aportaran en información pública.

Hace resaltar que también se preocupa de las cuestiones objeto de la Conferencia, colaborando la Comisión designada para la aplicación de la ley de Casas Baratas, con el Instituto de Reformas Sociales, en la elaboración de su reglamento.

Opina que el problema es de tal magnitud, que afectando al mundo entero, es superior a las fuerzas del Ayuntamiento de Madrid, pero que desde luego la cuestión no se resuelve con la aplicación de la ley de Casas Baratas.

El Sr. Jalvo pregunta si el proyecto de Extrarradio del Sr. Núñez Granés, está aprobado por el Ayuntamiento y por el Gobierno.

Le contesta el Sr. Presidente diciendo que el anteproyecto del Sr. Núñez Granés, está aprobado por Real decreto, si bien aclara el Sr. Sáinz de los Terreros, que lo está bajo el punto de vista técnico y no legislativo.

El Sr. Jalvo expone varias consideraciones para manifestar que, si se ha de empezar según parece a redactar un nuevo proyecto de Extrarradio, entonces habría que perder la esperanza de verlo comenzar.

Insiste en exponer varias soluciones para desarrollar dicho proyecto, indicando los sitios más convenientes, y en que aprobado el anteproyecto del Sr. Núñez Granés, es preciso que se respete, aun cuando se reforme en algunas vías de su trazado, ejecutándose desde luego las prolongaciones de la vías existentes para llevarlas a cabo.

El Sr. Lorite, después de varias aclaraciones hechas por el Sr. Sáinz de los Terreros, manifiesta que la misión de los reunidos no es discutir la cuestión del Extrarradio en los términos planteados por el Sr. Jalvo.

El Sr. Espina opina que la misión de los congregados debe reducirse a hacer una información, pero sin que recaiga votación definitiva.

El Sr. Casuso puntualiza el alcance del proyecto del Sr. Núñez Granés, que contiene un trazado de vías principales, radiales y envolventes, en la zona hasta aquí conocida con el nombre de Extrarradio y que aun cuando sean diversas las ideas respecto de la mayor o menor facilidad de su realización, bajo el punto de vista técnico es realizable.

Que el proyecto está aprobado por el Ayuntamiento y por Real decreto, siendo por lo tanto obligatorio, dando derecho a que los propietarios exijan la determinación de alineaciones y rasantes, con arreglo a dicho proyecto, y que el problema del Extrarradio corresponde resolverlo al Ayuntamiento, con vista de los informes emitidos por los técnicos municipales y de las ponencias emitidas respecto del asunto.

El Sr. Lorite opina que la misión de los reunidos es dar notas de generalidad para resolver el problema de la edificación, sin prejuzgar cuestiones que puedan dar lugar a un alza en el valor de los terrenos.

El Sr. Gallego aboga porque se cumpla o haga cumplir por el Gobierno el Real decreto de aprobación del proyecto del Extrarradio, o caso de existir para ello inconvenientes, solicitar su modificación.

Que podría ir haciéndose la urbanización del Extrarradio poniendo en marcha el expresado proyecto.

El Sr. Cordero niega que a los propietarios del Extrarradio no se les concedan las tiras de cuerdas y las rasantes, y que lo que sucede es que dentro del Extrarradio hay dos clases de solicitudes de licencias; unas que se sujetan a los planes aprobados y otras a los polígonos interiores sin trazado oficial ni particular, pero que unas y otras se vienen concediendo para vergüenza de Madrid.

Atribuye la responsabilidad aun más que al Ayuntamiento, al Parlamento, por no legislar sobre la cuestión del Extrarradio, e insiste en su criterio en la necesidad de desvalorizar el terreno para lo cual precisa ensanchar libremente las vías.

Opina que el Extrarradio no debe tener límite, y termina diciendo que se debe conceder con elevación de miras y obtener la baja del precio del terreno, puesto que es la base para la edificación barata y cómoda.

El Sr. Usera interviene en el debate manifestando que las Sociedades del Extrarradio nacieron cuando se inició un proyecto presentado a las Cortes por el Sr. Sánchez Guerra, que es, a su juicio, el que mejor enfoca el asunto, y hace resaltar que en ningún momento ha perseguido el agio por el aumento del valor de los terrenos.

Solicita no se les imponga el impuesto de la *plus valia* con los mismos tipos que a otras zonas de Madrid.

El Sr. Prieto sostiene la necesidad de que se vigoricen las haciendas municipales, concediendo a los Ayuntamientos el producto de la contribución urbana, utilizando también terrenos del Patrimonio, en determinadas zonas de Madrid, para el desarrollo de la edificación.

El Sr. Garachana pregunta a la Mesa si van a quedar redactadas las conclusiones tal como las presenta la Junta Consultiva municipal.

Contesta la Presidencia diciendo que desde luego han de ser modificadas teniendo en cuenta cuanto ha sido objeto de discusión.

Leída la conclusión primera del tema sexto, el Sr. Marqués de Bazas propone que el segundo párrafo de dicha conclusión se modifique diciendo:

«Que en lo sucesivo y en tanto no se reforme la legislación, no se admitieran nuevas peticiones de concesiones, sin que esto suponga el que se dejen de tramitar las ya solicitadas, puesto que constituye un derecho al amparo de la actual legislación.

El Sr. Prieto propone se adicione el párrafo con las siguientes palabras: «sin conceder el derecho de tanteo a los respectivos Municipios».

El Sr. Casuso propone se modifique la vigente ley de Concesión de ferrocarriles secundarios en el sentido de «que la reversión sea a favor de los Ayuntamientos», y no del Estado, como sucede en la actualidad.

El Sr. Criado solicita se tengan en cuenta sus conclusiones en el sentido de que no se supriman los actuales medios de transportes, hasta que se sustituyan por otros más eficaces.

A continuación se aprueban las conclusiones tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, novena y décima, del tema sexto, sin discusión.

El Sr. Espina presenta una conclusión al traslado de enfermos y cadáveres, concebida en los siguientes términos:

Se establecerá un servicio especial para el traslado de enfermos (desde los domicilios a las Clínicas u Hospitales y viceversa) y para la conducción de cadáveres, señalando estos vehículos y exigiendo a todas las Empresas a poner horas fijas y determinadas previamente.

El Sr. Iglesias propone al Ayuntamiento el estudio de algo que afecta a los materiales para contribuir al abaratamiento de la construcción, proponiendo la apertura de concursos con premios para los que presentaran combinaciones más acertadas de materiales.

El Sr. Prieto manifiesta que la carestía de los materiales está ligada al problema de los transportes y a la revisión arancelaria, que debe modificarse por el Estado.

El Sr. Presidente dió por terminado el acto y en nombre propio, en el de la Comisión y en el del Ayuntamiento las gracias por la labor realizada y que a su juicio ha constituido un verdadero éxito.

Seguidamente se levantó la sesión.

Proposición presentada en sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid en 9 de marzo de 1923, por D. Luis Sáinz de los Terreros y otros señores Concejales

Al Excmo. Ayuntamiento:

El problema de la edificación en sus dos aspectos de crisis obrera y de escasez de viviendas, ha sido desde el final de la guerra europea, y es en la actualidad objeto de estudio preferente en todos los países.

En España, los Gobiernos, con sus leyes; los Municipios, con sus acuerdos; las Sociedades de patronos y obreros, con las deliberaciones de sus Juntas, y los técnicos exponiendo sus opiniones en escritos y discursos, han perseguido con verdadero afán la resolución de asunto de tan vital interés, sin tener, por desgracia, hasta el momento éxito feliz en sus gestiones.

Y a nuestro entender, esto es debido (aparte de otras causas de carácter social que sólo el tiempo se encarga de resolver), a la desunión de estos esfuerzos, que por actuar en igual sentido sin ser el mismo su punto de aplicación, son cual orientaciones paralelas que nunca se encuentran.

Por eso es preciso, para conseguir un resultado práctico, reunir todas las fuerzas bajo una dirección única, obteniendo así una resultante que será igual a la suma de todas ellas.

La minoría maurista, hace ya meses, por la palabra autorizada del Sr. Sánchez Bayton, propuso la celebración de una Asamblea que se ocupara del estudio del citado problema y a pesar del acuerdo favorable que entonces recayó no pudo llegarse a celebrar el acto por la falta de armonía que existía entre patronos y obreros con motivo del *lock-out* de la madera.

En esta proposición volvemos a reproducir lo que en aquella época pedimos y en su consecuencia sometemos a la aprobación del Concejo, las conclusiones siguientes:

Primera. El Ayuntamiento acuerda la celebración de una Asamblea de la Edificación, que tendrá lugar en el próximo mes de abril.

Segunda. Serán invitados a dicha Asamblea los señores Senadores y Diputados por Madrid y representaciones del Instituto de Reformas Sociales, de las Sociedades de Propietarios, Arquitectos, Contratistas y Obreros y de todas aquellas entidades que tengan alguna relación con el objeto de la Asamblea.

Tercera. Se fijará de antemano un Cuestionario con los temas que han de discutirse evitando de este modo deliberaciones baldías.

Cuarta. Para determinar la fecha fija, el número de sesiones y demás detalles de la organización, queda plenamente autorizada la Alcaldía Presidencia.

Casas Consistoriales, a 5 de marzo de 1923.—*Clemente Velarde*.—*F. Sánchez Bayton*.—*J. Sanz de Grado*.—*Manuel Bolaños*.—*Luis Sáinz de los Terreros*.—Rubricados.

Madrid, 9 de marzo de 1923.—En su Ayuntamiento.—Sesión pública ordinaria.—Dada cuenta de la anterior proposición, y previa discusión que consta en acta, fué tomada en consideración, ofreciendo la Alcaldía adquirir los informes necesarios para confeccionar el índice de asuntos a tratar en dicha Asamblea y que oportunamente someterá a la aprobación del Concejo.—El Secretario del Excmo. Ayuntamiento, *F. Ruano*.—Rubricado.

Conclusiones definitivas aprobadas por el Ayuntamiento de Madrid, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de mayo de 1923, respecto de los temas segundo y sexto, contenidos en el Cuestionario inserto en la Real orden del Ministerio del Trabajo de 27 de marzo de 1923, como base de información para la Conferencia Nacional de la Edificación, que se ha de celebrar durante los días del 28 de mayo al 4 de junio de 1923

CONCLUSIONES DEL TEMA SEGUNDO

I.—Exención de arbitrios

Corresponde a los Ayuntamientos eliminar las trabas de índole fiscal que puedan entorpecer toda clase de edificación, encarecer el alquiler y dificultar la creación de viviendas higiénicas y económicas por los siguientes medios:

1.^a Exención de los arbitrios que gravan la construcción, entendiéndose que la masa de exenciones constituirá una ayuda económica a la persona o Sociedad propietaria de la edificación, nunca al ejecutante de las obras o contratista.

Para tener derecho a la exención será condición precisa que las obras se comiencen dentro del plazo de dos meses siguientes a partir de la fecha de la solicitud de la licencia y que se concluyan en el término que para cada caso concreto se fije por la Corporación municipal, salvo casos de fuerza mayor.

La exención de arbitrios mencionada sólo se concederá a las construcciones que se comiencen dentro del año siguiente a la fecha en que se produzcan los efectos de la disposición legal que apruebe esta conclusión.

2.^a Ejecución preferente con sus fondos y dentro de los planos aprobados de las obras de apertura y urbanización de aquellas vías a que tengan fachada las edificaciones para viviendas que se proyecten por particulares o Compañías, siempre que los proyectos envuelvan la edificación inmediata de un área no inferior a 5.000 metros cuadrados, y que se proyecten en la zona del Interior o Ensanche.

3.^a Abono de prima o subvención a las Compañías o personas que emprendan sin el carácter de contratistas, edificaciones de casas colectivas de alquiler dando mayor ayuda por las casas de rentas más moderadas.

Se auxiliará a la persona, Compañía o Sociedad propietaria de edificios que se destinen a viviendas de clases modestas, por medio de subvenciones, préstamos o garantías de interés de los adelantos que puedan obtener, siempre con hipoteca de las mismas fincas. Se incluirán en aquella categoría, las casas cuya renta no exceda de 125 pesetas mensuales por habitación familiar, teniendo derecho los Municipios a cambio del apoyo aludido a exigir determinadas condiciones higiénicas de superficie a las viviendas que se construyan con arreglo a tipos perfeccionados con patios abiertos y en condiciones especiales que se estipulen, y a regular la privación de este auxilio en la forma que concretamente determine cada Municipio.

II.—Función de los organismos locales

Los Ayuntamientos deben ejercer una intervención decisiva en la solución del problema de la vivienda y del trabajo en la forma siguiente:

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

5.^a Por la creación de nuevas barriadas de viviendas. La inversión de fondos en los sitios que tengan pocas edificaciones o no tengan ninguna, es lo más barato y eficaz para resolver el problema. La urbanización en zonas suburbanas consigue el descongestionamiento de la ciudad, y disminuye las dificultades de su reforma interior que no obstante su necesidad, son imposibles por su coste en la actualidad.

6.^a Por el estudio de proyectos de distritos de casas baratas, según la ley correspondiente. El desarrollo de este estudio comprenderá: elección de sitios, trazados, instalación de servicios, vías de comunicación, transportes rápidos y económicos, conservación de la propiedad del suelo, cesión a censo de parcelas a particulares, Sociedades constructoras o Cooperativas, que edifiquen inmediatamente; reglamentación de los tipos de casas, su altura, emplazamiento dentro de las parcelas, superficies descubiertas, condiciones de higiene y ornato.

7.^a Reglamentar la reforma y mejoramiento de las casas de los suburbios que no reúnan condiciones higiénicas, aplicando, si fuera preciso, las prescripciones de la ley de Casas Baratas, referentes a saneamiento y vivienda.

8.^a Protección y auxilios a las Cooperativas que edifiquen viviendas para sus asociados, a condición de que renuncien a todo beneficio, empleando el que obtengan en mejorar las viviendas y los servicios generales.

9.^a Que los Ayuntamientos interesen del Estado una acción enérgica para la formación de tasas de materiales dando intervención en las Comisiones que se formen a este fin a los Ayuntamientos y a todas las representaciones técnicas que tengan relación con los materiales de que trata.

Asimismo los Ayuntamientos solicitarán del Estado la formación de Comisiones mixtas para tratar de obtener de las Agrupaciones obreras la determinación del rendimiento medio de la mano de obra en cada uno de los oficios de la construcción.

Como complemento de las acciones propuestas en las dos conclusiones anteriores, deberá formarse por los Ayuntamientos en cada capital de provincia un cuadro de precios que con carácter oficial se aplique en las obras públicas y sirva de tipo para dirimir discordias en la liquidación de las obras particulares.

10. Con objeto de propulsar la edificación, el Estado concederá a los Ayuntamientos la facultad de otorgar a los particulares que lo soliciten, la potestad de expropiar los solares de las localidades en que se sienta la necesidad de resolver el problema de la vivienda y la crisis del trabajo, con arreglo a la valoración fijada por los mismos Ayuntamientos en las zonas en que se encuentren enclavados dichos terrenos.

Este derecho no podrá ser ejercitado hasta pasado un año de la fecha de la promulgación de la ley que acoja esta base, con objeto de que dentro de él puedan los propietarios del solar si les conviene edificar el mismo.

11. Debe solicitarse del Estado la redacción de unas Ordenanzas generales que contengan las bases principales referentes a higiene, saneamiento y edificación, las cuales servirán de base a los Ayuntamientos para redactar las particulares adaptadas a las características y condiciones especiales de cada localidad.

III.—Ensanche de poblaciones y Extrarradio de Madrid

Los Ayuntamientos tienen el deber de procurar el desenvolvimiento económico y las condiciones de salubridad de las viviendas e industrias con arreglo a los procedimientos siguientes:

12. Previendo el Ensanche y extensión de las grandes poblaciones hasta los límites necesarios para conseguirlo de una manera eficaz y económica, aunque para ello traspasen su término municipal.

Asegurando el desenvolvimiento normal y económico de las viviendas, industrias, etc. y estabilizar su uso y conservación sin intromisiones que los perturben y alteren, haciendo el trazado y división del suelo por grandes áreas y reglamentando su empleo con Ordenanzas particulares correspondientes a cada uno de los servicios que se acuerden.

13. Los Ayuntamientos de las grandes poblaciones deberán redactar antes de la celebración del próximo Congreso de la Edificación, sus planes de extensión y urbanización procurando la rápida aprobación de los mismos. Con este objeto, los Ayuntamientos deberán solicitar del Gobierno la inmediata presentación en Cortes de una ley de extensión y urbanización de grandes poblaciones, que eviten las trabas y dilaciones a que dan motivo las vigentes leyes de Ensanche, Expropiación forzosa y Reforma interior de las poblaciones.

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

15. Se dará gran importancia a los medios de comunicación rápidos y económicos que deberán preceder siempre a la concesión de toda barriada que se inicie en el exterior, señalándose previamente las principales arterias del tráfico y las necesarias para regular la circulación.

CONCLUSIONES DEL TEMA SEXTO

1.º El Gobierno de Su Majestad deberá, en el plazo más breve posible, presentar a las Cortes un proyecto de ley de ferrocarriles de interés local, que regule las concesiones relativas a ferrocarriles urbanos y tranvías, dando a los Ayuntamientos las facultades que hoy día tiene el Estado en materia de ferrocarriles.

Que respecto a las concesiones de ferrocarriles urbanos o tranvías otorgadas hasta la promulgación de la nueva ley, se reclame del Estado que sean transferidas a los Ayuntamientos las acciones y derechos que en punto a inspección de las explotaciones y reversión de líneas, le confieren las leyes vigentes, a fin de conseguir que los medios de locomoción urbanos estén plenamente en poder de los Municipios.

2.º Que tanto el Estado como los Municipios, en la forma que estimen más conveniente, auxilien de un modo directo a las Empresas o particulares que establezcan medios de transportes urbanos, previo el reconocimiento de la necesidad y utilidad para las poblaciones.

3.º Solicitar del Estado que el tipo de pavimentación de travesías sea igual al que posee la población en las vías inmediatas, y al ser posible, que modifique y mejore en el plazo más breve posible y dentro de sus medios económicos el estado actual de las carreteras, teniendo en cuenta para sus sistemas y anchos el cambio tan radical que se ha operado en los medios de comunicación en España.

4.º De acuerdo con las conclusiones aprobadas en el IV Congreso Internacional de Carreteras celebrado en Sevilla, se solicitará se determine por los Poderes públicos que la dirección y marcha de los vehículos tanto en las poblaciones como en las carreteras sea uniforme para toda España.

5.º Que los Ayuntamientos, en el plazo más breve posible, hagan una clasificación de vías, según sus pendientes, anchos e intensidad de su tráfico para regular el tránsito, teniendo cuidado de reservar o señalar las vías que se consideren necesarias para la penetración dentro de la capital.

6.º Que se establezcan medios de comunicación y de transporte entre las cabezas o puntos de arranque de las vías de penetración.

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

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

9.º Se solicitará del Gobierno, y en su caso de las Compañías concesionarias de servicios telegráficos, telefónicos y postales, el establecimiento de fáciles y económicas comunicaciones que faciliten la vida dentro de las zonas de extensión de las respectivas poblaciones.

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

11. Los Municipios y el Estado, en las vías públicas que respectivamente les correspondan, establecerán la debida separación entre el tránsito rodado de vehículos pesados y el de vehículos ligeros, cuando las necesidades de la circulación exijan esa separación.