

AYUNTAMIENTO DE MADRID

400

INFORMACIÓN MUNICIPAL

PARA LA

CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACION

CONVOCADA POR REAL ORDEN DEL MINISTERIO DEL TRABAJO

DE 27 DE MARZO DE 1923



MADRID

Imprenta Municipal

—
1923

INFORMACIÓN MUNICIPAL

PARA LA

CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACIÓN

CONVOCADA POR REAL ORDEN DEL MINISTERIO DEL TRABAJO

DE 27 DE MARZO DE 1923



MADRID

Imprenta Municipal

1923

Real orden del Ministerio del Trabajo de 27 de marzo de 1923

Sr. Subsecretario del Ministerio del Trabajo.

Ilmo. Sr.: Habiéndose propuesto por el Instituto de Reformas Sociales a este Ministerio, entre otras medidas conducentes a atenuar la grave crisis de la construcción, la convocatoria de un Congreso, que con asistencia de los diversos elementos interesados en la industria de la edificación estudie y proponga soluciones armónicas a tan difícil problema, por Real orden de 7 de febrero último, se encomendó al Instituto la redacción del Cuestionario que había de servir de base a las deliberaciones así como la elección de las entidades que a su entender debieran ser invitadas al Congreso.

Cumplido tal encargo por el Consejo de Dirección del Instituto y conformándose en principio con su propuesta, pero siendo de urgencia suma adoptar medidas encaminadas a aliviar los efectos que se dejan sentir en la industria de la edificación y que seguramente han de agudizarse en el próximo invierno, y teniendo en cuenta, además, el acuerdo del Ayuntamiento de Madrid, de aportar a la Asamblea que se organice su colaboración y concurso, S. M. el Rey (q. D. g.), se ha servido disponer lo siguiente:

«1.º Queda encargado el Instituto de Reformas Sociales de organizar bajo sus auspicios una Conferencia Nacional de la Edificación, que habrá de celebrarse en Madrid durante los días 28 de mayo al 4 de junio próximo.

2.º Serán invitados a participar en ella las Asociaciones, entidades y Corporaciones relacionadas con el ramo de construcción y las demás que estime conveniente el Instituto o la Comisión organizadora que éste designe. Cualquier entidad o particular que desee tomar parte en la Conferencia podrá solicitarlo de la Comisión organizadora, la cual decidirá sobre su admisión.

3.º La Conferencia deliberará sobre los temas comprendidos en el adjunto Cuestionario, pudiendo las entidades o particulares que lo deseen informar por escrito sobre los mismos. Las Memorias y trabajos correspondientes serán depositados en la Secretaría de la Conferencia antes del día 15 de mayo.

4.º Por el Instituto de Reformas Sociales o por la Comisión organizadora en quien éste delegue, se hará la designación de los ponentes, que informarán ante la Conferencia sobre el contenido de cada uno de los temas del Cuestionario. Los temas segundo y sexto serán encomendados al Ayuntamiento de Madrid, quien hará la designación de los respectivos ponentes.

5.º Las entidades invitadas deberán designar sus representantes o delegados antes del citado día 15 de mayo.

6.º La Mesa de la Conferencia será designada por el Instituto de Reformas Sociales, estando la Secretaría a cargo de D. Antonio Fabra Ribas, funcionario de dicho Instituto.»

De Real orden lo digo a V. S. para su conocimiento y efectos oportunos.

Dios guarde a V. S. muchos años.

Madrid, 27 de marzo de 1923.—*Chapaprieta.*

Cuestionario que ha de ser sometido a la Conferencia de la edificación a que se refiere la Real orden del Ministerio del Trabajo, Comercio e Industria de esta fecha

- 1.º Acción del Estado (exención de tributos, construcción de edificios, expropiación de terrenos, Asociaciones y Cooperativas de funcionarios, empleo de capitales, etc., etc.)
- 2.º Acción de los organismos locales (exención de arbitrios, función de los organismos locales en la edificación, ensanche de las poblaciones, extrarradio de Madrid, etc.)
- 3.º Modificaciones que pueden introducirse en la legislación de Casas Baratas.
- 4.º Colaboración e intervención en la industria de la edificación de los Bancos y demás establecimientos de crédito, así como del capital privado.
 - a) Banco Hipotecario, Sociedades de crédito inmobiliario, Caja de Ahorros, etc.
 - b) Estímulo y garantías que pueden ofrecerse al capital privado.
- 5.º Régimen de transportes en relación con los materiales de construcción.
- 6.º Las comunicaciones urbanas
- 7.º Coordinación de las actividades de todos los elementos que intervienen en la industria de la edificación.
- 8.º Conveniencia de organizar gildas o Cooperativas de la edificación. Reglamentación de las mismas.

Decreto de la Alcaldía, dictando determinadas disposiciones para cumplimiento de la Real orden de 27 de marzo de 1923

Habiendo sido encomendada al Excmo. Ayuntamiento por Real orden del Ministerio del Trabajo de 27 de marzo último, la ponencia de los temas segundo y sexto del Cuestionario de la Conferencia Nacional de la Edificación que ha de celebrarse en Madrid, durante los días 28 de mayo al 4 de junio próximos, y debiendo ser entregados los trabajos que el Ayuntamiento redacte sobre los anteriores temas el día 15 del citado mes de mayo es necesario antes de formular los definitivos acuerdos, abrir una información pública, redactar las ponencias y celebrar reuniones en cuyas deliberaciones se asegure el éxito de la colaboración pedida al Ayuntamiento para atenuar la crisis de la edificación y la escasez y carestía de las viviendas.

A tal efecto el desarrollo de los mencionados trabajos, se practicará por el orden y en las fechas que se expresan a continuación:

1.º Durante los días del 13 al 22 del presente mes se abrirá una información para que expongan su criterio por escrito las entidades que a continuación se expresan, a las cuales se les dirigirá la oportuna invitación por esta Alcaldía:

Cámara Oficial de la Propiedad.

Asociación de Propietarios, Vecinos y Comerciantes del Extrarradio.

Sociedad Central de Arquitectos.

Instituto de Ingenieros civiles.

Sociedad de Aparejadores titulares.

Círculo de la Unión Mercantil e Industrial.

Cámara Oficial de Industrias de Madrid.

Cámara de Comercio.

Federación Patronal.

Federación Patronal del ramo de la madera.

Unión general de Trabajadores.

Círculo Católico de Obreros.

Sociedad Económica Matritense.

Sociedad Española de Higiene.

También podrán concurrir a la mencionada información, aunque no hayan sido especialmente invitadas al efecto, todas aquellas entidades que estén relacionadas con el ramo de la edificación, (Sociedades constructoras de cemento armado, de pavimentación, etc.) y deseen intervenir en la información pública y en las deliberaciones de la Asamblea que el Municipio celebre.

2.º En otro plazo de ocho días, que comprende del 23 de abril al 1 de mayo, se procederá por la Junta Consultiva municipal al estudio de los informes presentados y formación de las conclusiones que han de someterse a la aprobación de las Comisiones de Fomento y Ensanche, reunidas, las cuales celebrarán una reunión extraordinaria con este objeto.

3.º Durante los días del 1 al 7 de mayo, deliberará el Ayuntamiento y tomará acuerdo acerca de las conclusiones que sometan a su aprobación las Comisiones de Fomento y Ensanche, reunidas, y que servirán de base para la discusión de los temas segundo y sexto, sometidos a su ponencia en las reuniones de la Asamblea.

4.º En los días del 8 al 12, inclusivos, del próximo mes de mayo, se celebrará una Asamblea, cuyas reuniones se verificarán en el salón de la Academia de Jurisprudencia, con asistencia de los representantes de todas las entidades invitadas a la información pública y de aquellas personas que lo soliciten de la Comisión nombrada al efecto por el Ayuntamiento.

5.º Se designa a los Sres. Sáinz de los Terreros, García Cortés, Sánchez Bayton, Saborit, Alberca y Martínez Reus para la resolución de cuantos incidentes se presenten para cumplimentar este programa hasta la celebración de la Conferencia Nacional de la Edificación convocada por el Ministerio del Trabajo, a la que asistirán como representantes del Ayuntamiento de esta Corte.

Madrid, 10 de abril de 1923.—*J. Ruiz Giménez.*

CIRCULAR

Preocupados los Poderes públicos de la crisis por que atraviesa actualmente la industria de la edificación y convencidos de la necesidad de adoptar medidas que puedan atenuar en lo posible los efectos económicos que se hacen sentir en todos los ramos de la construcción, se ha dispuesto por Real orden del Ministerio del Trabajo de 27 de marzo último, inserta en la *Gaceta* de 29, que se organice una «Conferencia Nacional de la Edificación», que habrá de celebrarse en Madrid durante los días del 28 de mayo al 4 de junio próximo, a fin de que los diversos elementos interesados en esta cuestión estudien y propongan soluciones económicas a tan difícil problema.

En la citada disposición se recomienda al Ayuntamiento de Madrid que informe en dicha Conferencia acerca de los temas que se refieren a la «Acción de los organismos locales» (exención de arbitrios, función de los organismos locales en la edificación, ensanche de las poblaciones, extrarradio de Madrid, etc. etc.)

Esta Alcaldía, en el deseo de cooperar a la resolución de los problemas de la edificación que tanto afectan a Madrid, por la escasez y carestía de las viviendas, ha acordado que el desarrollo de los trabajos preliminares de dicha Conferencia se practiquen por el orden y en las fechas que se expresan a continuación:

1.º Durante los días del 15 al 22 del presente mes, se abrirá una información para que expongan su criterio por escrito las entidades que tienen relación con los diferentes ramos de la edificación, a quienes se dirigirá la oportuna invitación por esta Alcaldía.

También podrán concurrir a la mencionada información, aunque no hayan sido especialmente invitadas al efecto, todas aquellas entidades que estén relacionadas con el ramo de la edificación (Sociedades constructoras de cemento armado, de pavimentación, etc.) y deseen intervenir en la información pública y en las deliberaciones de la Asamblea que el Municipio celebre.

2.º En otro plazo de ocho días, que comprende del 23 de abril al 1 de mayo, se procederá por la Junta Consultiva municipal al estudio de los informes presentados y formación de las conclusiones que han de someterse a la aprobación de las Comisiones de Fomento y Ensanche, reunidas, las cuales celebrarán una reunión extraordinaria con este objeto.

3.º Durante los días del 1 al 7 de mayo, deliberará el Ayuntamiento y tomará acuerdo acerca de las conclusiones que sometan a su aprobación las Comisiones de Fomento y Ensanche, reunidas, y que servirán de base para la discusión de los temas segundo y sexto sometidos a su ponencia en las reuniones de la Asamblea.

4.º En los días 8 al 12, inclusivos, del próximo mes de mayo, se celebrará una Asamblea, cuyas reuniones se verificarán en el salón de la Academia de Jurisprudencia, con asistencia de los representantes de todas las entidades invitadas a la información pública y de aquellas personas que lo soliciten de la Comisión nombrada al efecto por el Ayuntamiento.

5.º Se designa a los Sres. Sáinz de los Terreros, García Cortés, Sánchez Bayton, Saborit, Alberca y Martínez Retis, para la resolución de cuantos incidentes se presenten para cumplimentar este programa hasta la celebración de la «Conferencia Nacional de la Edificación», convocada por el Ministerio del Trabajo, a la que asistirán como representantes del Ayuntamiento de Madrid.

Y reconociendo esta Alcaldía los especiales conocimientos que en las mencionadas materias, poseen los valiosos elementos que integran la Sociedad de su digna Presidencia, me permito interesar de V. tenga a bien acudir a dicha información, exponiendo por escrito, dentro del mencionado plazo, las soluciones que estime pertinentes para encauzar debidamente estos aspectos del problema de la construcción.

Dios guarde a V. muchos años.

Madrid, 10 de abril de 1923.—*J. Ruiz Giménez.*

Cámara Oficial de la Industria de Madrid

EXCMO. SR.:

Se ha recibido en esta Cámara la atenta invitación de V. E. relativa a la Asamblea que celebrará ese Ayuntamiento para el estudio de los temas segundo y sexto del Cuestionario que ha de ser sometido a la Conferencia de la edificación convocada por el Ministerio del Trabajo, Comercio e Industria para los días 28 de mayo a 4 de junio próximo.

Se propone esta Cámara contribuir a las deliberaciones de dicha Asamblea, aportando una moción en la que expondrá sus puntos de vista referentes a problemas tan apremiantes, pero ello no obsta para que pueda anticipar parte de su criterio, en lo que más directamente se relaciona con los temas encomendados al Ayuntamiento de Madrid.

Ante todo, debemos manifestar que el cuestionario de temas hace referencia a manifestaciones del problema que sólo le afectan en sus manifestaciones externas como si hubiera habido deliberado intento de no concretar en él los únicos fundamentos lógicos de su solución.

El problema de la edificación representa esencialmente un problema de intensificación productora, sin conseguir la cual no se adelantará un solo paso en el camino que loablemente se ha propuesto recorrer el Ministerio del Trabajo.

Se ha llegado al límite máximo en el desarrollo ascensional de los alquileres, límite que tiene su correspondencia en unos costes de producción que ya no pueden ser sobrepasados ni siquiera sostenidos.

La actividad constructora, por consiguiente, sólo podría ser consecuencia de una rebaja apreciable de dichos costes, tanto en lo que se refiere a los materiales como y muy principalmente, a la mano de obra.

Es extraordinario el descenso que ha experimentado el rendimiento de la mano de obra en las artes de la construcción, en forma que el encarecimiento de los costes ha respondido a una doble y muy conocida influencia que suma sus efectos o sea al aumento del salario y a la disminución del rendimiento.

El hecho en sí mismo, adquiere mayor gravedad por la inseguridad que introducen las condiciones actuales del trabajo, en el cálculo de los presupuestos de las obras. Más o menos, se puede apreciar el coste de una obra por anticipado en lo que se refiere a los materiales y otros gastos de índole general. Es imposible este cálculo en lo que se concierne a la mano de obra sujeta a mil vicisitudes, sometida a cambios repentinos de jornal o de la intensidad del trabajo con independencia de la posibilidad de huelgas y otros conflictos.

Habría que dar, pues, mayor firmeza a estas condiciones y conseguir un rendimiento máximo de producción ya que, por ahora, no sea posible pensar en una general rebaja de los salarios, único medio por el que todos los países industriales han conseguido reajustar su economía de *post-guerra*.

Este es el principal elemento del problema que hay que resolver; sin llegar a él todos los esfuerzos resultarán baldíos. El mismo precio de los materiales está también en función directa del coste de la mano de obra, y su rebaja de la rebaja de éste depende.

Se refiere el tema segundo del Cuestionario a la acción de los organismos locales bajo diversos aspectos:

Exención de arbitrios.—Basta considerar el estado de la Hacienda municipal, las repetidas apelaciones al crédito y los constantes intentos realizados para implantar impuestos o arbitrios nuevos, para que se comprenda, hasta qué punto, será ocioso hablar de exención de arbitrios en lo que se refiere a Madrid, y en cuanto esto puede afectar a la cuantía de los ingresos ordinarios.

Si se va a exigir del Ayuntamiento una gran intensidad constructora, ello no habrá de ser adoptando al mismo tiempo acuerdos que mermen o limiten sus recursos.

El Ayuntamiento y la edificación.—En este orden de ideas, no sería prudente aconsejar al Ayuntamiento que sustituyese a la actividad privada en el orden de la edificación.

En cambio es muy lógico que el Ayuntamiento construya cuanto antes, y en las condiciones económicas mejores posibles, aquellos edificios exigidos para el cumplimiento de sus servicios y por los que hoy satisface crecidos alquileres que pueden suponer el interés y la amortización de los capitales que se empleen en aquellas construcciones: Casas de Socorro, Tenencias de Alcaldía, Parques, etc., etc.

Por lo demás la acción del Ayuntamiento debe encaminarse preferentemente a la realización de las grandes obras de urbanización, como base para que la actividad privada pueda edificar una vez resueltos los grandes problemas de aquella índole.

Para esta actividad, el Ayuntamiento cuenta con recursos muy limitados y desde luego, no podría dedicar a ella ni la más pequeña suma procedente de los ingresos ordinarios. Por otra parte, la capacidad de crédito está asimismo contenida por aquellos ingresos y no es probable que, en algunos años, el Ayuntamiento pueda emitir los empréstitos requeridos por las grandes obras de urbanización.

Deberá adoptarse un procedimiento por medio del cual se procure que, si no todo, por lo menos gran parte del importe de estas obras sea satisfecho por los propietarios de terrenos directamente beneficiados por ella ¿qué procedimiento habría que seguir para alcanzar este objetivo?

La naturaleza de este escrito, no nos permite, por hoy, entrar en detalles, pero creemos que nuestra legislación en lo que atañe a las Haciendas municipales, tiene ya creadas instituciones que podrían responder a esa finalidad. Nos referimos al régimen de las contribuciones especiales que forma parte del Real decreto sobre exenciones municipales, puesto en vigor por disposiciones sucesivas.

Esto, en cuanto al medio, para facilitar la acción del Ayuntamiento, en cuanto a la forma, las obras concretas que habría que realizar, los diversos proyectos técnicos, etcétera, no sería propio entrar en su consideración en un informe de esta naturaleza.

Las comunicaciones urbanas.—De nada serviría la urbanización del Extrarradio y demás zonas de la periferia de Madrid, si previa o simultáneamente no se resolviera el problema de las comunicaciones, que sin duda por su importancia se ha desglosado de los demás aspectos de la actividad urbanizadora, como servicios de agua, alumbrado, alcantarillado, etc.

Con los tranvías, el metropolitano y los autobús de reciente implantación, cuenta Madrid con tres elementos de primer orden para asegurar la rapidez y frecuencia de las comunicaciones.

Hay que creer que la elasticidad de este servicio seguiría en su desarrollo al que experimentase la distribución y aumento posible de la población. En todo caso, el pro-

blema de las comunicaciones adquiere caracteres que sobrepasan en mucho el aspecto parcial de la edificación y se relacionan con los principios de una política municipal bien concebida.

En este sentido están todavía por definir las bases jurídicas que condicionen el desarrollo de estos medios de comunicación y provean la posibilidad de su transformación en elementos del patrimonio industrial del Municipio.

A estos efectos el Ayuntamiento debe dirigir todos sus esfuerzos a conseguir que las comunicaciones urbanas respondan, aparte del principio de las economías privadas de las Empresas, a las necesidades de la expansión de la urbe que sólo podrán atenderse adecuadamente mediante tarifas económicas y servicios rápidos que faciliten el emplazamiento constante de grandes masas de población.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 21 de abril de 1923.—El Secretario general, *Francisco Carvajal*.—El Presidente accidental, *L. Manuel García*.

Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Madrid

EXCMO. SR.:

D. Manuel Escrivá de Romani y de la Quintana, Conde de Casal y D. Manuel Cejuela y González de Orduña, Presidente y Secretario, respectivamente, de la Cámara Oficial de la Propiedad urbana de esta Corte, en nombre y representación de la misma, y en cumplimiento de lo acordado en el último pleno celebrado por nuestra entidad social para presentarlo ante los tres Concejales que forman la Comisión especial designada por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, para oír las informaciones que tengan a bien realizar en pro del Cuestionario que ha de ser sometido en su día a la Conferencia de la Edificación aprobada por Real orden del Ministerio del Trabajo, Comercio e Industria, con la debida consideración, comparecen y exponen:

Que entre todos los temas que se presenten a la consideración del Excmo. Ayuntamiento de esta Villa y Corte, no hay ninguno que pueda tener ni la importancia ni el relieve adquirido por el llamado problema de la edificación de *las casas baratas*, asunto que por sí solo merece la celebración de un congreso nacional en donde corporaciones y organismos a quienes afectan directamente la edificación, puedan presentar proyectos, mociones y proposiciones luminosas para acordar aquellas conclusiones que llevadas a la ejecución, resuelvan el problema de tan vital interés para todos.

De todas partes vienen las mismas quejas. En todos los países, principalmente en Europa, se han preocupado del problema de la vivienda, y Gobiernos, Municipios, Sociedades de Arquitectos, de Propietarios, Casas del Pueblo y hombres eminentes, y hasta los mismos Jefes de Estado, han tomado parte personalmente dedicando su atención a estudiar asunto de tan extraordinaria importancia.

La acción de los organismos locales en este problema, puede y debe ser de la mayor trascendencia por las razones que luego expondremos.

Hay que apartarse de la rutina imperante que no mira al tratar este asunto más que una sola faceta del mismo o sea la de construir (como desgraciadamente así lo han realizado), casas para obreros situadas en extramuros de las ciudades separándolos por completo del resto de sus conciudadanos, como si fueran condenados a vivir como parias desgraciados sin tener el trato social a que tienen indiscutible derecho.

El asunto de la vivienda es difícilísimo y todavía no se ha encontrado la solución positiva de este gran problema; pero desde luego el edificar para que vivan ricos, medianos y pobres en una misma finca es prudente y sabia medida, porque es intolerable el confinar a los obreros en barrios especiales, creando viveros de malas pasiones y lugares adecuados para almacenar en grandes cantidades el odio de clases entre los hombres que deben acercarse y convivir en un mismo barrio, en una misma calle y en una misma casa.

Con el trato que engendra la vecindad se llega al conocimiento, a la amistad y a la prestación de servicios mutuos entre los hombres, estimándose y respetándose mucho más que separados, aislados y desconocidos.

Los individuos que tengan medios económicos y puedan edificar palacios, hoteles o modestas casas para ellos y sus familias, bien está que así lo realicen; pero el resto de los mortales, que es la inmensa mayoría, vivirán en edificios adecuados, que reúnan buenas condiciones de salubridad e higiene, pero mezclados y barajados con sus conciudadanos.

Bien está que el centro de la ciudad se destine para la edificación de Bancos, Ministerios, Municipios, grandes casas comerciales, hoteles de primer orden, etc., etc., y que los hogares de los ciudadanos se trasladen a las zonas periféricas, pero que los medios de transporte y de comunicación sean fáciles, cómodos, abundantes, rápidos y sobre todo baratos.

El problema de la vivienda, abarcado en conjunto y con el carácter de generalidad, buscando las causas y extensión del mal, a fin de deducir la forma que debemos aplicar para remediarlo, se atribuye en primer término al extraordinario aumento del coste de los materiales que se aplican en la construcción de edificios, la mano de obra que ha subido en exceso, la jornada limitada a menos horas de trabajo, los impuestos directos e indirectos incontables, molestos, vejatorios, *plus valia*, imposiciones continuas de nuevas cargas que buscan y persiguen los funcionarios del catastro, dando el valor a las fincas que realmente no tienen, y si el que, a su juicio, creen ellos que deben tener; sellos y timbres de todas clases, Derechos reales exorbitantes, imposibilidad de vender, traspasar o hipotecar la propiedad urbana sin emplear mucho tiempo, grandes disgustos y enormísimos gastos que desesperan al comprador y vendedor, hasta el punto de hacer odiosa dicha propiedad, porque la burocracia, lejos de facilitar, pone dificultades y cortapisas. Y si a tanto gravamen añadimos los que inventan anualmente los financieros municipales al confeccionar los presupuestos, y si por contera ponemos la implantación de utopías comunistas que limitan el derecho de propiedad, que es innato en el hombre, persiguiéndole sin tregua ni descanso con disposiciones de todos conocidas, es sencillo, es fácil deducir que ningún ciudadano que piense bien quiera exponer su dinero a construir fincas urbanas, y menos a edificar casas baratas.

Nos dicen que el coste de la edificación ha aumentado indudablemente a medida y al compás que el encarecimiento de la mano de obra; pero la ejecución y utilización de los modernos procedimientos constructores son fuente que reducen los coeficientes de amortización del capital y los gastos de entretenimiento de las fincas, siempre que no destruyan este beneficio una huelga de trabajadores, una tasa de alquileres injustificada y única o nuevas servidumbres inventadas en perjuicio de la propiedad urbana.

La ley de la oferta y la demanda es precepto inmutable que no depende de la voluntad de los hombres, y aún menos de los Poderes públicos, llámense como se llamen. Esta ley económica se cumple, quieran o no los hombres. Si abunda en el mercado un artículo, producto, casa, objeto, solar, etc., etc., el precio de estas cosas baja con relación a su mucha oferta, y sucede lo contrario cuando hay escasez, al igual que ocurrirá en física con el manómetro, según sean las atmósferas a que está sometido.

Ni el Estado ni el Municipio están en condiciones de resolver este problema. El primero, porque su misión es el cumplir y hacer cumplir el derecho, y no es ni puede ser constructor de fincas, a excepción de las que él necesite para instalar los servicios públicos, pero única y exclusivamente las destinadas a este fin. El segundo, o sea el Municipio, porque no es libre, y está sujeto a la tutela del Estado y además a una burocracia agoviadora, que consume lo más florido y saneado de su presupuesto sin beneficio para el vecindario, y porque, convirtiendo el salón de sesiones en un pequeño Parlamento, toda la fuerza suya es verbalista, pero inadecuada e inaplicable para un fin positivo y práctico.

Únicamente puede admitirse la intervención indirecta del Estado o del Municipio

para que cooperen, favorezcan, estimulen y allanen el camino a las colectividades, Cooperativas o particulares que se dediquen a la construcción de las casas baratas en la forma siguiente:

Auxilios del Estado.—Exención de contribuciones durante un número de años. Cesión gratuita o a bajo precio y en condiciones cómodas de pago, de los terrenos propiedad del Estado. Expropiar los barrios reconocidos por insalubres, transformándolos en sectores de población adecuados al objeto. Dar el agua semé gratis a estas viviendas, etcétera.

Auxilios del Municipio.—Exención de impuestos de todas clases concedida en la misma forma que lo hace el Estado. Cesión de solares. Dotar de todos los servicios a estos edificios, con arreglo a la higiene y salubridad. Gestionar de las Compañías de agua, luz, electricidad y tranvías las tarifas más económicas. Abrir concursos de proyectos, cediéndolos al que se comprometa a construir viviendas baratas, extirpando de raíz el maldito expediente, que destruye todo trabajo y buen propósito, porque hace eternos los asuntos más fáciles y sencillos, agotando la paciencia de los ciudadanos que se ven forzados a entenderse con las oficinas públicas.

La construcción de casas baratas e higiénicas necesita grandes capitales para poder edificarlas y al dinero empleado en estas empresas hay que darle garantías y seguridades de obtener un interés mayor que el que produzcan los valores públicos. Sin interés que sea remunerador el capital huye y se esconde.

Debe desecharse en la solución de este problema todo aquello que pueda tener visos de carácter benéfico, porque el negocio no tiene entrañas, y el capital busca siempre ganancia para acrecer y multiplicarse. Si hay algún filántropo que entregue su dinero para este asunto, sea bien recibido, pero este individuo será una excepción de la regla general que aquí dejamos afirmada.

Las leyes tienen que adaptarse a las costumbres y cuando no lo hacen perecen y se arrinconan por inútiles e inservibles. No necesitamos imitar a nadie ni copiar del extranjero, porque en España tenemos lo que necesitamos, y sabia y abundante legislación para dar y tomar aquello que mejor nos convenga.

El problema está en enfocarlo bien, en entrenarse colocando con acierto los primeros jalones para llegar a lograr el éxito, pero con voluntad y decisión, apartando a larga distancia al elemento burocrático, confiándose en el trabajo e iniciativa de colectividades, corporaciones o individuos interesados en la solución de este problema.

Entre todas estas personas jurídicas se destacan, en primer término, las Cámaras oficiales de la Propiedad urbana de España, que conocen a fondo y prácticamente los temas que se proponen en la próxima Conferencia de la edificación.

Si se paralizan las obras, si no se construye lo que falta, es debido a que el Estado y el Municipio van a porfía, gravando de año en año, las pocas utilidades que quedan a los propietarios, reduciéndoles su renta líquida a menos de lo que produce el capital empleado en papel del Estado o del Municipio.

El que corta su cupón sin tener los temores y sinsabores que produce cada hora la posesión de una finca urbana, que cual piedra rodada todo el mundo la pisotea, vive sin sobresaltos, sin tener que entenderse para nada con las oficinas públicas y los agentes del fisco, ni con el pago del agua, luz, gas, seguros de incendios, portería, obras mayores y menores de conservación, reparación y embellecimiento de la finca, etc. etc., y sobre todo con inquilinos que no se hacen cargo de que la mayor parte de lo que recauda el propietario se lo lleva lisa y llanamente el Estado, el Municipio y las mil gabelas y so-califas que tiene desgraciadamente toda finca urbana, quedando un líquido insignificante y poco remunerador para el capital empleado en la construcción de ella. Este es el motivo principal del por qué no se destina el dinero a la edificación.

No es bastante la orientación que da o pueda dar el Instituto de Reformas Sociales no apreciando en todo su valor los sumandos que integran este problema desestimando juicios, apreciaciones y dictámenes de otras entidades ya capacitadas por sus estudios sobre esta materia.

Hay que coordinar las iniciativas presentadas por todos y cada uno de los elementos interesados en la construcción de fincas, los arquitectos, los maestros de obras, los obreros, los almacenistas y fabricantes, el Ayuntamiento, y sobre todo, las Cámaras de la propiedad que son las primeras a quienes debe escucharse.

Desgraciadamente hay que confesar que domina en todo, principalmente en las llamadas clases directoras, un pesimismo rayano en temerario y un escepticismo que nos origina graves males, que nos ata y aprisiona, sujetando nuestra voluntad a la modorra, indiferencia y apatía que nos domina, pero esa indolencia tendrá su fin necesariamente.

Resolver la crisis del trabajo y la construcción de la vivienda barata son los dos pilares en que descansa la Conferencia de la Edificación. Bien está; pero ante todo hay que sembrar entre el elemento obrero que es preciso trabajar y producir mucho más que lo que hoy trabajan y producen, que los jornales que hoy cobran estén en armonía con el esfuerzo personal que reportan, y de este sencillo modo, terminará la crisis del trabajo. Hay mucho que hacer; pero no se hace porque el capital no ve la utilidad regular, normal y necesaria, que es indispensable obtenga.

La Conferencia de la edificación no resolverá el problema porque es imposible que lo pueda resolver, por muchas y poderosas razones. Los enconos existentes entre el capital y el trabajo; el exceso de intermediarios que dificulta la economía en la edificación; el odio, el rencor y más que nada la envidia que se tiene al que posee una finca persiguiendo con locura a la propiedad urbana.

La anarquía que existe en los transportes; la intervención contraproducente del Estado tasando los alquileres y dejando sin tasar todos los demás artículos; el abuso de los hacendistas municipales forzando su calenturienta imaginación al confeccionar los presupuestos de cada año, apretando más y más los tornillos que agarrotan hasta hacer la vida imposible al desgraciado contribuyente por el concepto de propiedad urbana; las mil gabelas que pesan en las fincas urbanas a que antes nos hemos referido, hacen imposible que los particulares arriesguen su dinero para construir casas baratas.

Si la Conferencia de la edificación que se va a celebrar tiene el propósito de servir como cimiento para que sobre él descansa un futuro y bien preparado Congreso Nacional de la Edificación, no se ha perdido el tiempo dando este primer paso, pero si después de celebrada la Conferencia nada se realiza, entonces hemos perdido lastimosamente el trabajo destinado a este menester.

A nuestro juicio, la Conferencia no viene a resolver los problemas planteados, sino a estudiarlos y prepararlos para el futuro Congreso Nacional de la Edificación que debe celebrarse en el mes de octubre próximo.

Siete temas comprende la Conferencia. La acción del Estado, la actuación del Ayuntamiento, la de los organismos locales, la manera de impulsar la edificación, el concurso de los establecimientos de crédito y de capital privado y la acción conjunta de obreros, patronos y técnicos, y por último, la implantación de las populares *guildas* del tipo inglés son los materiales con que está edificada esta Conferencia.

Para tratar todos estos temas se han nombrado ponentes elegidos, que de seguro derrocharán su ingenio y redactarán unos trabajos de pluma dignos de mención, pero si la teoría que empleen es mucha y la práctica es poca tememos que tales trabajos sirvan para aumentar el número de obras guardadas en estantes de bibliotecas olvidadas por los lectores.

Hasta hace poco, este problema de la vivienda y de la escasez del trabajo destinado a la edificación, se ha considerado como local y particular y es un gran error, pues es un problema que afecta a toda la Nación, por cuyo motivo se dificultará cada día más y más su solución y hay que seguir distintos caminos que hasta la fecha. Aunque no fuese más que por este argumento el Excmo. Sr. Ministro del Trabajo, Industria y Comercio, merece nuestro aplauso al señalar una orientación digna de ser apoyada con entusiasmo por todos.

La Cámara Oficial de la Propiedad urbana de Madrid se ofrece a cooperar en este sentido para encontrar los medios más factibles adecuados y urgentes a los fines que se persiguen en esta Conferencia de la Edificación.

Madrid, 21 de abril de 1923.—*Conde de Casal.*—*Manuel Cejuela.*

Sociedad Económica Matritense de Amigos del País

EXCMO. SR..

Esta Real Sociedad Económica Matritense, dentro de los fines para que fué constituida, y siguiendo sus antiguas gloriosas tradiciones de amor a la Patria y especial interés por esta localidad, con cuyo Municipio se halla identificada, tiene una verdadera satisfacción en contribuir con el fruto de su experiencia a tratar de resolver el problema palpitante de la crisis de la construcción en esta capital.

Justificado retraimiento del capital.—La primera causa que es preciso estudiar es la del retraimiento del capital para esta clase de negocios, que siendo beneficiosos en otra época, resultan muy arriesgados en los actuales momentos, por la falta de una acción tutelar del Estado que garantice la libertad del trabajo, evitando en la medida de lo posible, lo mismo las huelgas inmotivadas, que los *lock-out* patronales, cuyos resultados en la práctica han sido tanto o más perniciosos que las primeras.

Los Consejos de conciliación y arbitraje, cuya presidencia otorga la ley a los Alcaldes, como Presidentes de la Junta local de Reformas Sociales, y que hasta la fecha no han funcionado más que en casos muy excepcionales, sin duda por su carácter de tribunales meramente voluntarios, pudieran ser muy útiles para resolver las diferencias entre patronos y obreros, desde el momento en que su intervención se considere obligatoria, bien por una ley dictada al efecto, o por sumisión expresa de las partes en los correspondientes contratos de trabajo. Se ha estado discutiendo infructuosamente todo este tiempo sobre la necesidad de establecer sobre sólidas y equitativas bases el referido contrato del trabajo; pero es necesario afirmar que poco o nada práctico se ha realizado hasta la fecha, y estamos en el caso de los músicos de Brens, que se pasaron la noche templando los instrumentos, y llegó el día antes de que hubiesen comenzado la serenata.

Reformas sociales indispensables.—Importa establecer algo práctico, dando carácter obligatorio—como indicamos antes—a la intervención de los citados Consejos de conciliación y arbitraje, o procurando los Municipios que los contratos de obras particulares, para cuya ejecución se pide la licencia reglamentaria contengan la obligación de someterse a los fallos de ese efectivo Tribunal arbitral.

Carestía de los materiales de construcción.—Otra de las causas determinantes de la crisis de la edificación es la de la enorme subida de los materiales, motivada tanto o más que por el aumento de salarios y disminución de horas de trabajo, por la elevación excesiva de las tarifas ferroviarias y las deficiencias y corruptelas de los transportes. En España, sofisticadamente se sostiene que otros países han elevado más que el nuestro sus antiguas tarifa de ferrocarriles; pero si tenemos en cuenta que aun en el período de la guerra se mantenía el precio del transporte en *dos céntimos y medio* por tonelada y kilómetro desde Hamburgo a Berlín, se puede afirmar—sin temor a rectificación—que la subida de tarifas en Alemania, como en otros países, es muy inferior a la nuestra, si se aprecia para la debida y equitativa proporción, las enormes diferencias

de valor respectivo de la moneda cuya potencialidad liberativa, aun debería ser mayor en España si hubiéramos contado en estos últimos cinco años con gobernantes aptos y previsores.

Los materiales y los aranceles.—Otra de las causas de que se mantenga en España el alza de los materiales de construcción, aun después de haberse iniciado la baja en otros países, es la última malhadada revisión arancelaria que aumentó los derechos a la mayor parte de los materiales que necesitamos importar del Extranjero por ser los que aquí se producen más caros y de inferior calidad. La medida absurda dictada solamente para favorecer a una insignificante minoría con perjuicio evidente del resto de la nación es, positivamente, la que sostiene el excesivo precio de los materiales, y merece que se piense si puede llamarse «proteccionismo» a lo que impide el desarrollo de esta base cierta de riqueza.

La cooperación entre las clases obreras.—No cabe duda que la cooperación de las clases obreras sindicándose por oficios para poder encargarse directamente de la ejecución de las obras suprimiendo los innecesarios y gravosos intermediarios que encarecen las construcciones, llevándose importantes beneficios, podría ser una solución salvadora si las organizaciones obreras procuran inspirar la confianza necesaria para que el capital no vacile en tratar con esos sindicatos que ofrezcan las precisas garantías, obligándose al cumplimiento estricto de las condiciones estipuladas en los respectivos contratos.

Las organizaciones obreras que hace ya algunos años realizaron las ofertas de capital, para que llegasen a constituir esas Cooperativas, que serían seguramente la más sólida base de relación cordial y armónica entre el capital y el trabajo, deben—en nuestro sentir—rectificar su primitiva resolución y aceptar el eficaz auxilio que se les ofreció, o acudir al Estado pidiendo el aval del Tesoro público para constituirse en forma legal y con sólida base financiera para realizar una de las iniciativas de socialización de las construcciones que puede resultar más práctica y eficaz para resolver en plazo relativamente breve, la crisis de la edificación.

Hermoso y ejemplar podría ser que el Estado y el Municipio fuesen los primeros en contratar con los sindicatos obreros la ejecución de las obras proyectadas para servicios nacionales o municipales, y su resultado satisfactorio, oficialmente expresado, sería el mejor reclamo para esas organizaciones cooperativas eminentemente socializadoras.

¡Lamentable será que la incuria y pasividad de los de arriba y la intransigencia de los de abajo, contumaces en su primitiva actitud, puedan ser un obstáculo para tan sana y beneficiosa iniciativa!

El precio de los solares.—Con más efectismo que verdadero conocimiento de causa, se viene hablando de que el excesivo valor de los solares es una de las causas principales de la crisis de la construcción. Es posible que en alguna parte de Madrid donde se han realizado importantes mejoras urbanas haya aumentado el valor de los solares; pero puede afirmarse rotundamente, rindiendo culto a la verdad, que ese hecho aislado no se repite en el resto de la población, y para probarlo basta citar casos como los siguientes, en los sitios más preferidos por capitalistas y constructores que se dedican a la industria de la edificación:

En la calle de Castelló, a poco más de un centenar de metros de la Iglesia parroquial de la Concepción, hace muchos años que se vienen ofreciendo solares de excelentes condiciones y sin necesidad de desmontar al precio de seis pesetas pie, sin que se presente ningún serio comprador.

En el paseo de la Castellana, a pocos metros del monumento a Castelar, hay terrenos cerca de grandes espacios ajardinados y en calles ya urbanizadas, que se venden a precio todavía más módico, sin que tampoco aparezcan compradores.

No citamos más que estos casos por no alargar demasiado esta información, pues los hemos escogido como ejemplares, teniendo en cuenta, que esos solares están emplazados en los puntos y barrios más aristocráticos de Madrid.

La urbanización del Canalillo.—Aunque existiese un acaparamiento para subir el precio de los solares, le sería muy fácil al Estado contrarrestarlo con importante y positivo beneficio suyo, aportando como base de concurrencia los terrenos que posee en las márgenes del Canalillo, que en su recorrido de cerca de nueve kilómetros por el ensanche y el Extrarradio de Madrid, tiene espacios aprovechables para la edificación, desde el momento en que se realice la necesaria e inaplazable reforma de cubrir esa acequia, no para el tránsito rodado, sí que para convertirlo en un precioso *boulevard* para peatones, consolidando y aumentando sus pasos y accesos a las vías contiguas, conservando cuidadosamente su hermoso arbolado de álamos y chopos y no permitiendo edificar más que en una sola linde—por lo estrecho de dicho canal—estableciendo como tipo el de los parques interiores de París y Londres, con sus casas separadas por espacios ajardinados de unos 15 a 20 metros, sin permitirse muros ni cercas ni otras divisiones que las de verjas de hierro de escasa altura, que sólo puedan cubrirse con el mismo arbolado o las plantas trepadoras.

Con esta reforma que lejos de ser gravosa para el Erario público le produciría muy saneados ingresos, tanto directos por la venta de solares y parcelas, como por crear una nueva base de riqueza contributiva, se obtendría la preciosa mejora de la Ciudad-jardín tan preconizada por los modernos higienistas.

El mismo trazado sinuoso del Canalillo, aumenta la belleza de la reforma, dándole el pintoresco aspecto de los parques urbanizados de Munich, Nuremberg y otros en Europa y los preciosos de Albany y Wáshington en la América del Norte.

Si a esto se añade que al quedar cubierto el Canalillo podría convertirse en una conducción de aguas puras utilizables para todo consumo, puede apreciarse lo que ganaría el vecindario bajo el punto de vista higiénico, con tan admirable transformación, que sería el mejor prólogo para la cada vez más necesaria y completa urbanización del Ensanche y el Extrarradio.

La movilización de la propiedad urbana.—Otra de las iniciativas más convenientes para facilitar las edificaciones, es la de establecer en España Bancos movilizadores de la Propiedad, que aceptando y negociando las obligaciones, que dentro de nuestras leyes vigentes, pueden emitir los propietarios, hagan efectiva la posible movilidad de la propiedad urbana en condiciones más fáciles y menos onerosas que las de los préstamos hipotecarios, que lejos de movilizarla la inmovilizan y perjudican, pesando sobre ella en forma tan gravosa, que suele hacer casi imposible su reivindicación o rescate.

En Granada, por cooperación de mutuo auxilio y consenso entre los propietarios, se ha dado un gran paso para conseguir tan provechosa mejora, y para hacerla más práctica y efectiva, debe llegarse a la creación de la cédula representativa de la Propiedad urbana, indispensable para todo cambio o transmisión de la misma, en cuyo documento constase la fotografía y descripción del inmueble con su historial de titulación, derechos, cargas, etc., tal como se viene haciendo en Hamburgo y otras grandes ciudades de Alemania, que se extendieron rápida y considerablemente a virtud de tan eficaz iniciativa.

Esa cédula, cuya pérdida o destrucción se subsana fácilmente con las mismas fórmulas legales que se emplean para la pérdida de valores mobiliarios, se convierte en un título, cuya matriz obra en las correspondientes dependencias del Estado, siendo muy fácil de comprobar su legitimidad y convirtiéndose en una valiosa garantía que facilita el crédito con extraordinaria rapidez.

Así lo comprendió persona tan avisada como el actual Ministro de Estado, Sr. Alba,

quien siendo Ministro de Hacienda acogió esta iniciativa con verdadero entusiasmo, haciendo afirmación de sus propósitos de llevarla a la práctica *por considerarla una evolución absolutamente precisa para el desarrollo de la riqueza pública por traer al mercado un valor sano inalterable, cuya sólida garantía está completamente a la vista.*

Creemos haber expuesto siquiera sea someramente dentro de la amplitud del tema, las causas más inmediatas que influyen más directamente, a nuestro juicio, en la crisis de la industria de la edificación, y no solamente las hemos señalado, sí que también apuntamos dentro de nuestra modestia los remedios sociales, políticos y económicos que pueden mejorar en la medida de lo posible, la crítica situación actual, que puede agudizarse de un momento a otro, por un paro forzoso que deje en inacción fatal y en la miseria a más de 70.000 obreros que viven más o menos directamente de las artes e industrias de la construcción.

No hemos hecho más que exponer el índice de lo que con más tiempo y mayor preparación, hemos de ocuparnos en la anunciada Conferencia Nacional de la Edificación, a la que esta Real Sociedad se propone concurrir, cumpliendo los fines para que fué constituida y a los que rinde culto en actuación constante desde hace más de siglo y medio.

Lo que con el mayor respeto y afecto reconocidos a su cordial atención, tenemos el honor de elevar a V. E. cuya vida guarde Dios muchos años.

Madrid, 19 de abril de 1923.—El Secretario general, *Faustino Prieto*.—El Presidente, *Manuel Molina*.

Sociedad Central de Arquitectos de Madrid

EXCMO. SR.:

La Sociedad Central de Arquitectos, convencida de la importancia que supone para los intereses técnicos, que representa la próxima Conferencia Nacional de la Edificación, convocada por Real orden del Ministerio del Trabajo de 27 de marzo del corriente año, ha celebrado en el día de la fecha una Junta general extraordinaria para tratar de su intervención en dicha Conferencia y conocer la información remitida a V. E. por la Junta directiva con fecha 20 de abril último, de la que, por la perentoriedad del plazo concedido, no fué posible enterar a la Junta general.

Con este motivo, la Sociedad Central de Arquitectos reitera al Ayuntamiento de Madrid su adhesión a cuanto ejecute en beneficio de nuestra capital, y recuerda labor que en tal sentido viene ejecutando desde largo tiempo, labor que con sólo enunciarla, demuestra la anticipación con que anunció la situación presente y sus remedios que ahora resultan de verdadera actualidad.

En efecto, en 21 de enero de 1920, se dirigió una instancia a ese Ayuntamiento haciendo referencia a otra de junio de 1918, en la que se solicitaba exención de algunos impuestos para resolver el problema de la falta de viviendas; en 25 de abril de 1920, en otra instancia a la Presidencia del Consejo de Ministros solicitando también exención de impuestos con el mismo objeto; en otras de la misma Presidencia, a los Ministerios de Fomento y Trabajo y la Alcaldía de Madrid sobre sindicación profesional y relaciones entre el capital y el trabajo, y numerosas gestiones solicitando la tasa de materiales e informes al Instituto de Reformas Sociales referentes a clasificación de los oficios de la construcción.

Penetrada esta Sociedad de que el verdadero alcance de la próxima Conferencia, cuyo objeto es atenuar la grave crisis de la construcción y cuyo fin estudiar y proponer soluciones armónicas a tan difícil problema, tiene dos partes, una de marcado carácter ocasional y perentorio, y otra, preparatoria de un Congreso que se celebrará el año próximo, en el cual, con más sosegado estudio se pueden adoptar determinaciones definitivas, basadas en las conclusiones que se deduzcan en esta Asamblea preliminar, ha decidido por acuerdo unánime exponer a V. E. sus conclusiones definitivas, en las que se condensa el espíritu de los escritos y documentos que se acaban de citar.

Nuestra Sociedad se propone cooperar en las tareas de la Conferencia, considerando muy honrosa y obligada su intervención en todos los temas del Cuestionario, y como consecuencia de mayor estudio y reflexión, tiene el honor de someter a V. E. las siguientes conclusiones:

Referentes al tema segundo—«Acción de los organismos locales»:

- 1.^a Suprimir por un año los arbitrios municipales que gravan la construcción.
- 2.^a Imponer un gravamen progresivo a los solares sin edificar, a partir del año en que termina la exención de arbitrios, entendiéndose que el producto de dicho gravamen se aplique exclusivamente a los fines que se citan en las conclusiones 4.^a y 5.^a

3.^a Empezar la inmediata construcción de edificios por cuenta del Ayuntamiento para instalar los servicios municipales que se alojan actualmente en locales alquilados.

4.^a Fomentar la construcción de viviendas con arreglo a la ley de Casas Baratas, siendo preferible la adquisición de terrenos económicos por el Ayuntamiento, instalando en ellos los servicios necesarios y creando los medios de comunicación rápidos y económicos, y cediendo los terrenos a Cooperativas o Sociedades que en plazo más breve construyan viviendas de alquileres moderados con arreglo a la ley.

5.^a Municipalización del suelo y de los medios de transporte en los trozos en que se establezcan las viviendas de que trata la conclusión anterior.

6.^a Redacción de nuevas Ordenanzas para regular las condiciones de la vivienda, extremando la severidad en cuanto con la higiene se relacione.

7.^a Creación de un organismo municipal técnico que estudie un plan de conjunto y extensión de la ciudad, dedicado exclusivamente a estos trabajos.

8.^a Que el Ayuntamiento interese 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 se trate.

9.^a Que el Ayuntamiento interese 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.

10. 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 obras particulares.

11. Para regular el valor de los solares, que se cumplimente el acuerdo tomado por el Ayuntamiento de Madrid para formular los cuadros de precios tipos en las distintas zonas de la población.

Referentes al tema sexto.—«Las comunicaciones urbanas.»

1.^a Que se establezcan medios rápidos, frecuentes y económicos de acceso a las barriadas de vivienda existentes o que se formen en el exterior, siendo preferible la municipalización de estos elementos por constituir un servicio público de primera necesidad.

2.^a Que se determine la clase y recorrido de los transportes para el abastecimiento de las obras y se fije la situación de los vertederos.

3.^a Que el Ayuntamiento gestione de las Compañías de Tranvías una reforma de su red viaria en su zona interior de modo que sea posible el transporte de materiales desde las estaciones del ferrocarril a puntos altos de la población en horas que no perturben el tránsito de viajeros.

4.^a Que el Ayuntamiento atienda debidamente a la conservación de los pavimentos actuales y a la extensión y arreglo de las vías y caminos utilizados para el transporte de materiales.

En atención a todo lo expuesto a V. E. suplicamos se sirva admitir esta instancia e incluirla en la información referente a la Conferencia de la edificación, sustituyendo a la presentada por esta Sociedad en 27 de marzo último.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 3 de mayo de 1923.—El Secretario, *S. Zuazo y Ugalde*.—V.º B.º, El Presidente, *Ricardo García Guereta*.

Círculo de la Unión Mercantil

EXCMO. SR.:

Este Círculo de la Unión Mercantil e Industrial, en nombre de las clases que representa, tiene el honor de exponer a V. E. su reconocimiento por la invitación que se le ha dirigido, para informar acerca de los temas reservados al Excmo. Ayuntamiento de Madrid en la próxima Conferencia Nacional de la Edificación, organizada por el Ministerio del Trabajo.

Aunque pudiera parecer apartado del interés de las clases mercantiles el objeto de la Conferencia, dada su especialidad, no es así ciertamente, pues el comercio que en cuantía tan importante contribuye a levantar las cargas de la Municipalidad, tiene que interesarse en todo lo que a la población se refiere, y le corresponde reclamar los beneficios lógicos y razonables para el desenvolvimiento de su acción, que en todos los países marca ostensiblemente el grado de adelanto y prosperidad de una población.

El comercio sufre las consecuencias de la grave crisis de la edificación por la restricción de los negocios, la carestía de los locales, las dificultades de las viviendas, la irregularidad de los transportes. Su peculiar esfera de acción le impide estudiar las causas de estos hechos e investigar los procedimientos que deban ponerse en práctica para obtener las debidas soluciones, por ser estas de un carácter técnico ajeno por completo a nuestra acción, pero padecemos como vecinos y comerciantes los efectos de la insuficiencia y desorganización de Madrid. Sentimos la dificultad de vivir por ser insuficientes el caserío para alojar a los habitantes; creemos que la aglomeración a que esto da lugar, encarece e impide la vida del comercio, obligándole a ocupar locales insuficientes y malsanos, le imposibilita sus necesidades de expansión y hace casi imposible las nuevas instalaciones.

Las clases mercantiles desean que en la próxima Conferencia de la Edificación se aborden de manera eficaz las cuestiones que puedan contribuir al mejoramiento de tan importante rama de la vida social, y al efecto someten a V. E. las siguientes conclusiones:

1.^a Que con cuantos medios y recursos sean factibles se proceda con toda rapidez a la construcción de viviendas higiénicas y de precio moderado para el alojamiento de la dependencia.

2.^a Que estas construcciones se emplacen en sitios sanos y agradables aunque estén alejados, dotándolos de medios de comunicación rápidos, frecuentes y económicos.

3.^a Que se revisen las Ordenanzas municipales para la debida estabilidad del comercio, prohibiendo que se entremezclen con él industrias o establecimientos de índole distinta que le imponga molestias y perjuicios.

4.^a Que en tanto sea factible la creación de una estación central que reuna el tráfico de todas las líneas férreas con las ventajas y economía que merece la recepción y expedición de mercancías, se estudien las reformas necesarias para el ensanche, rectificación y arreglo de las vías de tráfico con la capacidad necesaria para la distribución regular, sin las dificultades y limitaciones que actualmente existen.

Este Círculo de la Unión Mercantil e Industrial, al elevar a V. E. las conclusiones que preceden, lo hace con la firme convicción de que pesarán sobre su alto criterio las necesidades que en ellas se señalan, y muy especialmente el espíritu de mejora y el derecho que las inspira, por tratarse de aspiraciones legítimas de elementos productores que tanta relación tienen con el Municipio y tan directamente contribuyen al sostenimiento de sus atenciones.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 26 de abril de 1923.—Por el Círculo de la Unión Mercantil e Industrial, El Secretario, *J. Martínez Reus*.—El Presidente, *A. Sacristán*.

Sociedad Central de Aparejadores Titulares

EXCMO SR.:

Esta Sociedad acuerda proponer al Congreso de la Edificación, los tres puntos más importantes, que considera como productores de la crisis de la edificación y su solución.

1.º Poco rendimiento de la mano de obra, debido al descontento de los obreros en general.

2.º Exagerado coste de los materiales empleados en la construcción.

3.º Valor excesivo que han tomado los solares.

Para la solución de estos tres extremos, esta Sociedad propone lo siguiente:

1.º Jornal remunerador al obrero, capaz y suficiente para cubrir todas sus necesidades; seguro sobre enfermedades, paro forzoso y vejez, así como pensión en caso de muerte a sus familiares; pues si bien existen leyes como la que se refiere a accidentes del trabajo y retiro obrero, no son lo suficiente capaces para que regulen las consideraciones que ha de ser objeto el obrero en casos de paro forzoso, enfermedades y retiro obrero.

Para realizar tal fin, esta Sociedad propone la creación de un «Banco de la edificación», con la garantía del Estado y regido por un Consejo de Administración, formado por técnicos, patronos y obreros. Para su desarrollo administrativo aportarán cuotas el elemento obrero y el patronal, aparte de los donativos que pudiesen obtenerse, y cuyos fondos podrán emplearse en valores de rentas saneadas, así como en la concesión de préstamos sobre fincas urbanas con garantía hipotecaria.

Como consecuencia de nuestras consideraciones y para poner en práctica como mayor eficacia esta organización, sería precisa la clasificación del trabajo, de la misma forma que se hace en otros países, como en Alemania, mediante certificados de técnicos de las aptitudes del obrero, como peón, oficial y maestro.

2.º Esta Sociedad sobre este punto, propone para su resolución, una tasa reguladora en el coste de los materiales, imposición de ella mediante una ley, e imponiendo fuertes multas al industrial, almacenista y expendedor que no se sometiese a ella.

3.º Esta Sociedad sobre este punto propone fijar precio racional a los solares, mediante certificaciones del personal técnico.

Independiente de esto y con objeto de estimular la construcción, se obligará en un plazo determinado a los propietarios de los solares, a edificar, pasado el cual se impondría un tributo progresivo sobre dichos solares. Este tributo sería por otro [plazo determinado, finalizado el cual, forzosamente sería vendido a un precio que los técnicos determinasen en cada caso, a quien lo solicitase para edificar.

Parte de este tributo pasaría a engrosar los fondos del «Banco de la edificación».

Madrid, 28 de abril de 1923.—El Secretario, *A. Huetos Mato*.—El Presidente, *Joquín Díaz de la Jara*.

ayuntamiento de Madrid

Sociedad de Propietarios, Inquilinos y Vecinos de la Zona Norte (Cuatro Caminos)

EXCMO. SR.:

Julio Bielsa, de esta vecindad, y con domicilio en la calle de Bravo Murillo, número 164, como Vicepresidente de la Sociedad de Propietarios, Inquilinos y Vecinos de la Zona Norte (Cuatro Caminos), a V. E., con el mayor respeto, expone: Que deseando acudir a la información abierta por el Ayuntamiento que V. E. preside tan dignamente, lo hace por medio de la presente con las bases que a continuación se insertan, aprobadas por esta Sociedad en sesión del día de hoy.

1.^a Que se suprima durante tres años los derechos de licencia para las nuevas construcciones y ampliaciones de las existentes en el Extrarradio, dándose por el Ayuntamiento la rasante y tira de cuerdas.

2.^a Que se suspenda por tres años el cobro del impuesto de *plus valía* para las transmisiones de los solares y terrenos situados en el Extrarradio. A este fin, se tasarán actualmente los indicados solares y terrenos y del incremento del valor que tomen éstos, a partir de los citados tres años, percibirá el Ayuntamiento el impuesto de *plus valía* con arreglo a la escala establecida en el Real decreto de 13 de marzo de 1919 y cuando se haga una transmisión de dominio.

3.^a Que se eximan por veinte años del pago de los Derechos reales y de toda clase de impuestos y contribuciones, a las nuevas construcciones que se hagan en el Extrarradio durante el término de tres años, a partir de la nueva ley.

4.^a Que se aumenten y abaraten las comunicaciones del centro con el Extrarradio.

5.^a Que se anticipe por el Estado o por el Municipio, a las Sociedades de Propietarios constituidas que deseen establecer servicios públicos en el Extrarradio hasta el total de su importe a devolver en veinte años con un interés prudencial.

6.^a Que de hacersé ley para el proyecto de urbanización del Extrarradio, estima esta Sociedad que debe aceptarse el proyecto del Ingeniero Sr. Núñez Granés, únicamente en lo que se refiere a la urbanización de las vías radiales marcadas en el mismo, dejando sin urbanizar los polígonos laterales, porque de esta forma se tendría para siempre alineaciones y rasantes de las que han carecido las edificaciones del Extrarradio y por sí sólo los mismos propietarios se cuidarían de urbanizar el resto de dichos polígonos, y en cuanto a las bases jurídicas que se han de dictar para el desarrollo de dicho proyecto, también aceptaría esta Sociedad las establecidas en el proyecto presentado a las Cortes por V. E. siendo Ministro de la Gobernación; y por todo ello,

Suplica a V. E. esta Sociedad que admita las precedentes conclusiones, acordando pasen a la Junta designada a este efecto, y de estimarlo oportuno V. E., está dispuesta la misma a acudir a la Asamblea que se ha de celebrar del 8 al 12 de mayo próximo para tratar con más extensión las bases que anteceden.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 22 de abril de 1923.—El Vicepresidente, *Julio Bielsa*.

Comité de la Federación Patronal Madrileña

La gravedad de las presentes circunstancias y la incertidumbre provocada sobre la situación que se adivina para la industria de la construcción, imponen a los elementos interesados la ineludible obligación de producirse con la máxima sinceridad que la solución posible del problema requiere; y no responderían los elementos patronales a las imperiosas demandas de su convencimiento, si intentaran en esta ocasión ocultar sus propios errores tras inculpaciones inoportunas y prejuicios que ahondaran las diferencias desgraciadamente existentes entre los distintos factores que en la industria de la construcción intervienen.

Sin embargo, es indispensable al estudiar el problema, indicar alguna de las causas que lo producen; pero en la expresión de nuestro pensamiento no existe el intento de reprimir ni censurar hechos pasados, sino tan sólo señalar las consecuencias que de los mismos se derivan.

Error fundamental

Sería, a nuestro juicio, una lamentable equivocación, el propósito de limitar a la capital de España el estudio del problema, ya que la situación de la vivienda y de la construcción es casi idéntica en todas las provincias españolas. Acentúase la falta de habitación a medida que la construcción encarece y disminuye, mientras que el contingente de población de las ciudades aumenta y se multiplica. El valor de los solares adquiere proporciones inverosímiles en todas las poblaciones españolas, sin que el Poder público se decida a imponer el impuesto de *plus valía*, del que tanto provecho pudieran tener las Haciendas locales, para llevar a cabo obras de saneamiento y ensanche. Los elementos materias primas esenciales (piedra, hierro, etc.), cuyo precio se ha centuplicado, no se producen ciertamente en la Corte, ni son suficientes las industrias aquí establecidas para satisfacer todas las demás necesidades de la construcción madrileña. Los transportes afectan a todo el país, y no es posible, en último lugar, conceder a nuestra Villa un régimen especial de favor, que sólo podría significar un paliativo temporal para la crisis. Precisa, por lo tanto, una visión más amplia del problema, estudiándolo minuciosamente en las diversas modalidades que ofrece en toda la nación, y adoptando resoluciones de carácter general singularmente eficaces y permanentes para que sean completas y definitivas.

La jornada legal de ocho horas

Público y notorio es nuestro criterio sobre el particular, y no ha de ser la jornada de ocho horas en la construcción motivo alguno para que aparezcan discrepancias entre los elementos obreros y patronales. En general, consideramos perturbadora, social y económicamente, la aplicación rígida y uniforme de la limitación de la jornada a toda clase de industrias y actividades; pero en lo que afecta a la construcción, no precisa en los

actuales momentos una prolongación de trabajo superior a las ocho horas diarias. Es evidente que tal limitación fué implantada en la construcción con anterioridad de muchos años a todo propósito de intervención del Poder público en la materia, y los patronos advirtieron que la jornada de ocho horas era perfectamente compatible con el normal desenvolvimiento de sus actividades industriales.

Entendemos, sin embargo, que una reducción mayor de la jornada debiera evitarse a toda costa; pero de hecho existe en el ramo de albañilería, donde debieran trabajarse:

$$8 \times 310 \text{ días} = 2.480 \text{ horas}$$

al año, y, sin embargo, descontando los días lluviosos, se advierte en capitales como Madrid una diferencia enorme entre las horas realmente trabajadas y ese límite legal, con grave daño de los intereses de los propios obreros albañiles, cuyo jornal, calculado por horas de trabajo, sufre mermas considerables. En algunos países extranjeros se compensan los días lluviosos por horas extraordinarias en los meses de verano, sin que ello signifique desvirtuar el principio de las ocho horas; y meditando serenamente sobre el sistema de compensación, se advierte que si los obreros madrileños aceptaran la fórmula, no excederían del límite anual de horas de trabajo, obtendrían mayor remuneración y abaratarían sin gran esfuerzo la mano de obra. No intentamos, no obstante, imponer ni exigir tal modalidad, limitándonos a señalar el hecho para que con absoluta libertad se pronuncien los elementos interesados.

Pero vocea la realidad que la jornada de ocho horas, en lugar de provocar en los obreros un descanso reparador a sus energías, o un estímulo para acrecentar su esfuerzo, ha sido, antes al contrario, origen de una sistemática disminución de trabajo, que coincide con la intensificación de las propagandas contra la laboriosidad de los artesanos, contra el trabajo a destajo, y en favor de la nivelación de salarios y aptitudes. En síntesis, lo que ocurre es que el obrero no trabaja las ocho horas, sino un número mucho más reducido, a pesar de los aumentos de su jornal.

Citaremos para demostrarlo, algunos casos:

En 1914, los obreros carpinteros, trabajando a destajo durante ocho horas, colocaban por término medio, en una obra, 48 piezas de postigo. En la actualidad, duplicados los jornales, se ha llegado, en algunos casos, a colocar tan sólo, en igual plazo, de seis a ocho piezas.

Los obreros pintores, con un jornal de 4'35 pesetas, y en ocho horas, pintaban más de 40 metros cuadrados en 1914. Actualmente, no excede casi nunca de 20 metros cuadrados, con jornales de 10'40 pesetas.

En el ramo de albañilería, duplicados con exceso los jornales, no alcanzan el rendimiento útil en la actualidad a más de un 30 por 100 del que se obtenía en 1914, empleándose, por lo tanto, un plazo de más de tres jornadas para hacer la labor que normalmente se practicaba en ocho horas.

Los papelistas, trabajando a destajo a razón de 0'25 pesetas por rollo, colocaban en 1914, 50 rollos, pagando de su cuenta al ayudante, que percibía 3'50 pesetas diarias. En la actualidad con 12 a 14 pesetas de jornal, satisfaciendo el patrono el salario del ayudante, de unas 10 pesetas diarias, se colocan sólo 20 rollos de papel, durante el mismo plazo de tiempo.

Añádase a lo expuesto la situación creada con la supresión del aprendizaje en gran número de oficios. Sabido es que el aprendiz en sus primeros tiempos, en lugar de rendir utilidad alguna, inutilizaba materiales y trabajo hasta lograr el conocimiento de su oficio. Tal perjuicio se hallaba compensado cuando, llegados a oficiales, realizaban un trabajo perfecto que permitía obtener un provecho singular de sus aptitudes. Así duran-

te muchos años, el arte de construir en Madrid adquirió singular relieve, alcanzando los primeros premios en algunos certámenes nacionales y extranjeros. En la actualidad por haber impuesto los Sindicatos obreros casi análogos jornales para los aprendices que para los oficiales expertos, han ido desapareciendo aquéllos por constituir un gravamen excesivo para la economía industrial, y por ende, la calidad del trabajo ha descendido hasta el extremo de ser nuestra Villa uno de los sitios donde más deficientemente se construye, aumentando diariamente la intrusión de operarios inexpertos y sin conocimientos de su oficio, cuya colaboración, impuesta ahora por los Sindicatos no hubieran tolerado en otros tiempos los obreros celosos de su aptitud profesional.

Podríamos seguir la relación de hechos análogos, cuyo comentario omitimos, pero que son lo suficientemente elocuentes para percatarse de sus consecuencias. Claro está que existen aun obreros que rinden el mismo o análogo provecho que anteriormente, pero constituyen, por desgracia, a medida que transcurre el tiempo, una más rara excepción, y si no se rectifica a tiempo tal conducta, no es posible pensar en soluciones eficaces a la crisis que esta conducta origina.

Rebaja de salarios

Análogo criterio al mantenido sobre la jornada legal de ocho horas, sostiene este Comité con relación a la rebaja de salarios. Con no ser ello una solución eficaz para abaratar lo indispensable el coste de las construcciones, requiérese, para intentarlo, un previo abaratamiento de la vida, que solo aparentemente se ha producido. Con ser el alza de los jornales uno de los orígenes de la crisis, como a ella contribuyeron juntamente otros elementos en mayor proporción, de nada serviría intentar en los actuales momentos rebajar solamente los salarios, cuando en la mayoría de los oficios de construcción, con no ser reducidos ni excesivos, cubren las necesidades más perentorias de los asalariados. Existen, ciertamente, algunos oficios, como los entarimadores y yeseros, escultores, cuyos jornales excesivamente altos, 15 y 16 pesetas, no responden ni a la rudeza del trabajo, ni a la aptitud y pericia de los trabajadores. Ello implica un trastorno grave en la situación económica de la industria en general, y sin reducir su cuantía, acaso debiera implantarse el trabajo a destajo como medio para corregir esa irritante e injustificada desigualdad, conseguida en momentos de exceso de producción o de falta de brazos.

Creemos que los elementos obreros advertirán que no ha sido nunca una solución para ellos el sistema de aumentos de salario, cuya eficacia ha sido anulada en plazo breve por el encarecimiento de la vida, y una renuncia a tales propósitos o una convención favorable a la regulación de los salarios por organismos mixtos patronales y obreros, teniendo en cuenta la aptitud, rendimiento, clasificación y necesidades de los trabajadores, sería altamente beneficioso para sus intereses, debiendo garantizarse, en todo caso, la percepción de un salario mínimo, en cada ramo de la construcción.

Huelgas y lock-outs

Confesamos noblemente, aunque de disculpa sirva el estado pasional del momento, que no siempre fué justificada la resistencia de los elementos patronales a conceder lo que tras largas semanas de lucha se vieron obligados a otorgar a los elementos trabajadores. El desconocimiento de la realidad unas veces, la falta de la necesaria cohesión otras, el alejamiento del estudio minucioso de los problemas que la producción plantea en las demás, fueron causa de que estallaran conflictos que debieron y pudieron evitarse. Sin justificación unas veces, y con sobrada razón otras, el hecho es que durante los tres

últimos años se han planteado en Madrid conflictos cuya duración en conjunto excede de un año. Obras en construcción han sido paralizadas durante tres o cuatro períodos de varios meses, sin más utilidad que la de aumentar su coste en proporción geométrica. Y aparte de tales conflictos de carácter general, son incontables los que con carácter parcial fueron planteados a infinidad de empresas, coaccionando la libertad de trabajo de los obreros, boicoteando la libertad comercial de los industriales, por causas de régimen interno de las organizaciones obreras, etc., etc., imponiendo para su solución, aun en los casos en que se reconoció la injusticia de su actitud por los propios obreros, indemnizaciones cuantiosas que vinieron a elevar el coste de la obra o de los materiales de la misma.

Por su parte, con su característica inconsciencia, vivió el Poder público completamente alejado e indiferente ante las luchas sociales, que tan graves consecuencias económicas tuvieron para el país. Gobiernos y autoridades, consideraron tan sólo digno de atención el aspecto de orden público de la contienda, e impasibles toleraron que se fomentara el odio de clases, el rencor de las masas, la aversión hacia el trabajo, el desquiciamiento de toda indispensable disciplina, la disminución del rendimiento y de la producción, el cierre de fábricas y talleres, la emigración a países más hospitalarios de potentes empresas, la lucha sangrienta con su secuela de crímenes sociales, a cuyo remedio acudió tardía y torpemente. Ni una sola disposición jurídica de influencia social decisiva se dictó durante ese tiempo, a pesar de demandarse reiteradamente por todos los elementos interesados. Jamás se le ocurrió al Poder público intentar una reconciliación o una tregua interviniendo cerca de los patronos y obreros para hallar remedio a tanto estrago y conseguir la cordial rectificación de la conducta que todos siguieron. Era preferible sestear a la sombra del Poder, dejando al tiempo el encauzamiento de las pasiones, sin pensar siquiera en que el daño sería después irreparable, y que la lucha no tendría fin aun cuando por natural agotamiento de energías pareciera que la calma renacía, pero guardando en el fondo rencores y odios que reviven y revivirán con mayor intensidad y violencia.

Ello engendró, como es lógico y natural, el retraimiento, el recelo y la desconfianza de los propietarios. La inseguridad absoluta del coste y del tiempo de la edificación han sido causa inmediata de la paralización de toda actividad constructora. El capitalista dedicado a la construcción advierte que cualquier fútil motivo será causa de que se interrumpa por largo tiempo el trabajo, con los perjuicios naturales que implica la improductividad de su dinero, el desgaste de materiales y máquinas, aumentándose siempre al reanudarse el trabajo los salarios, el coste de los materiales y cuantos elementos intervienen en la edificación. Gran número de fincas recientemente construídas, han tenido que fijar alquileres desproporcionados a la situación y condiciones del inmueble, para obtener rentas del 4 por 100 del capital empleado, y, como es natural, los capitales se emplean hoy en empresas más remuneradoras y menos fáciles al riesgo que la construcción implica. En ello radica, a nuestro juicio, todo el problema, y si no se atiende preferentemente a conseguir un cambio de actitudes y una rectificación de procedimiento, logrando intensificar la producción y abaratando el coste de las construcciones, evitando a la par la repetición de los males relatados, estérilmente se malograrán los propósitos de resolver la crisis de trabajo y de la vivienda.

Otras causas de la crisis

Han sido ya señaladas por ilustres personalidades. Sobre el aumento de valor de los solares, Mariano García Cortés indicaba hace poco que en la zona urbanizada, un tanto alejada del centro de Madrid, los terrenos que en 1914 se compraban a 3, 4 y 5 pesetas

el pie cuadrado, se venden hoy a 10, 12 y 15 pesetas. Terrenos existen en el Ensanche que desde 1876 han alcanzado el 1.000 por 100 de su antiguo valor, y hoy es lo normal la especulación mercantil de los solares, como lo fué durante la guerra la de los víveres.

Julio Senador, señalaba también como origen de la crisis el acrecentamiento de las poblaciones con la inmigración de los campesinos. Es notorio el fenómeno de que durante los últimos años, a medida que disminuía en Madrid la edificación, se advertía un aumento en la población obrera. El fenómeno es idéntico en todas las poblaciones del reino. El campesino halla en la ciudad trabajos menos penosos y más remuneradores, y alcanza a disfrutar de los goces que en las aldeas no se prodigan.

Pero uno y otro fenómeno no tienen ni rápida ni fácil solución. Difícilmente podrán eludirse las consecuencias de la ley económica de la oferta y la demanda, y creemos necesario desechar de momento todo intento de hacer frente a la situación, con un régimen especial sobre la propiedad de los solares y sobre la del campo.

Se acusa al elemento patronal de no haber atendido oportunamente al perfeccionamiento de los instrumentos del trabajo. Sin negar la certeza en ciertos casos, hemos de afirmar, sin embargo, que la industria de la construcción en Madrid, por parte de la dirección técnica, alcanzó el máximo perfeccionamiento posible; y si algún oficio, como el de cantería, se halla en condiciones de inferioridad con relación a otras capitales, débese exclusivamente a la violenta actitud de los obreros, contraria al uso de máquinas que rindan el provecho necesario. Utilizanse en la casi totalidad de los talleres de cantería de España los llamados martillos automáticos, para la elaboración de la piedra. Con ellos se consigue elaborar en un día lo que en Madrid necesita cuatro o más jornales. Ello cuadruplica el precio de la mano de obra, y, por lo tanto, el material. Ninguna razón más que los proverbiales prejuicios justifican aquella resistencia, por cuanto los mismos obreros canteros, al trabajar como marmolistas, admiten sin objeción alguna el empleo de tales máquinas. Calcúlese tan sólo lo que hubiese significado en ahorro de tiempo y de coste el Palacio de las Comunicaciones, si en lugar de laborar la piedra a mano, empleando por cada pieza el trabajo de un obrero durante cuatro jornadas, se hubiese hecho como se intentó, mediante los martillos automáticos, en ocho horas. Injustificadamente se arguye que el empleo de tales máquinas implicaría la paralización de un número importante de trabajadores. Con tal criterio no habría progreso posible; pero además la realidad demuestra lo contrario, puesto que abaratando el trabajo éste aumenta automáticamente, y si se encarece sólo se consigue llegar a las circunstancias difíciles por las que en la actualidad atravesamos. Cuando tales máquinas se introdujeron en los talleres de mármoles, los obreros sostuvieron una huelga de nueve meses para impedir su implantación. Perdieron la huelga, y sin embargo, el uso de aquellos instrumentos, en lugar de provocar una crisis de paro forzoso, acrecentó la producción, y, por lo tanto, el bienestar de los asalariados.

Coste de los materiales

El exceso de riqueza producido durante la guerra y el agio desmedido, fueron causa de que la industria de la construcción adquiriera gran incremento. Con ello despertáronse ansias de lucro en todos los elementos de la Nación. Tanto patronos como obreros, no hallaron límite a sus ambiciones, y sólo consiguieron con tan desdichada conducta encarecer la vida e incubar los trastornos económicos del momento actual. El exceso de trabajo encareció la mano de obra; con ello aumentaron las necesidades y sufrió un desproporcionado aumento el coste de los productos. Se crearon empresas y negocios que al sobrevenir la crisis intentan mantener precios anormales para asegurar el rendimiento de los años remuneradores. Existe, aunque no con la extensión que se comenta, el lu-

cro y el derroche desmedido; pero basta recordar la conducta de los obreros mineros de Asturias y Bilbao durante la guerra para advertir que el estrago fué general y no exclusivo de las gentes adineradas. Fué la imprevisión norma general de conducta que tuvo sus excepciones, pero que no bastaron para evitar el daño, y las consecuencias pesan también sobre quienes supieron sustraerse al ambiente enrarecido y ficticio. Frente a los abusos de exportadores y especuladores, la acción del Poder público fué indiferente o contradictoria. Si con la energía necesaria hubiera asegurado las necesidades del mercado nacional, el encarecimiento no alcanzaría el límite actual; pero sin duda fueron más potentes determinadas empresas que el interés general del país y el Poder público, una vez más, sucumbió a las exigencias de los privilegiados.

Determinados materiales han sido objeto de importantes rebajas en su coste, pero anuláronse con el encarecimiento de los transportes y con la injustificada alza de otros materiales. Así, por ejemplo, la madera que se consume en Madrid, procedente del Real Patrimonio, de Balsain, ha triplicado su valor desde que se explota por una empresa particular, y la tierra blanca para pintar al temple, sufre un aumento superior a la cuantía de su precio de coste por el arrastre en ferrocarril.

Añádase a tantas dificultades los aprobados aumentos en la tributación, entre los que destacan el impuesto para atender al retiro obrero obligatorio, en beneficio exclusivo de un monopolio, que aviva los rencores entre patronos y obreros, sin que rinda a los últimos provecho alguno; las consecuencias de la nueva ley de Accidentes del Trabajo, que al conceder el 75 por 100 del jornal durante el periodo de curación, ha dado lugar al inaudito aumento de accidentes simulados y al hecho significativo de que durante algunos meses percibieron los lesionados una cantidad superior a la de los que trabajaron durante todo el mes; la actuación del Municipio madrileño permitiendo que sin sanción alguna dejen de practicarse obras indispensables en casas ruinosas o antihigiénicas, extremo que conocen los Concejales de la minoría socialista, que con celo digno de mejor suerte han practicado diversas y justísimas denuncias que la influencia política logró casi siempre anular, y tantas otras causas, en cuya rectificación se hallaría algún remedio, y entre las que sobresale de un modo preferente la indiferencia general que se advierte en todos los sectores de la vida ciudadana, frente a este problema, cuyas consecuencias, no por anunciadas, serán menos funestas para todos.

Posibles soluciones

Públicamente han sido expuestas las que competen al Estado y al Municipio. Hemos de suponer que alguna de ellas más tiene de utopía que de realidad. Claro está que cuanto tienda al fomento de obras públicas, aunque halle un límite en los presupuestos, aliviará en parte la crisis pavorosa de trabajo. Creemos también que la exacción de impuestos durante varios años, en forma análoga a la concedida a las construcciones de la Gran Vía, y a los impuestos sobre los solares, serían estímulos valiosos para fomentar la construcción de nuevas viviendas, aunque ello por sí solo no será bastante para anular el retraimiento y el recelo que la incertidumbre de coste y de tiempo provocó. Consideramos también posible, previo un compromiso formal de las organizaciones obreras y patronales con garantías eficaces por parte de ellas, el concierto para construir un número de casas económicas anualmente, y cuanto tienda a tales propósitos ha de hallar entre los elementos patronales organizados, entusiasta y favorable aprobación.

Hemos de significar, no obstante, que los propósitos expuestos no significan una solución definitiva a tan difícil problema. Cada una de las soluciones expuestas no debe adoptarse sin un minucioso y previo estudio de sus consecuencias. Bastará recordar que el acuerdo adoptado por el Municipio madrileño en 1919, eximiendo del pago de dere-

chos a las licencias de revocos de fachadas, dió origen a un incremento extraordinario de trabajo, que aprovecharon inmediatamente las organizaciones obreras para formular demandas notoriamente injustas, que fueron causa de innumerables huelgas y, en definitiva, del *lock-out* de la construcción, que duró trece semanas. Si los posibles acuerdos que se adopten han de aprovecharse para satisfacción de egoísmos, en lugar de hacer frente a la crisis que se anuncia, se agravará en condiciones desastrosas.

Finalmente, por sobre todas las soluciones apuntadas, creemos indispensable, para hacer frente a la crisis de la construcción, despertar la confianza de los capitales y de los propietarios, anulando el justificado retraimiento que pasados errores originó. Para ello es preciso que los dos factores esenciales en el arte de construir, obreros y patronos, renuncien a sus ideologías de luchas estériles y de predomínios injustificados; que con mutuo reconocimiento de sus derechos y deberes, atiendan en primer lugar a los intereses de la producción, percatados de la función social que desarrollan y del interés público que se les confía, regulando su actuación mediante contratos colectivos que exigen para su validez indispensables garantías de ambos contratantes, que, por su parte, los elementos patronales están dispuestos a otorgar en un plano de igualdad y de justa correspondencia.

Pero la intensificación de la producción no se alcanzará solamente con la celebración de esos acuerdos ni con las garantías que se adopten. Es preciso para ello, estimular individualmente al obrero para que trabaje más y mejor. La nivelación de los salarios es barrera infranqueable que esteriliza todo propósito de enmienda. La única solución posible es la implantación del trabajo a destajo. La limitación de la jornada garantiza a los obreros contra posibles abusos de los patronos; el señalamiento de un salario mínimo asegura a los obreros poca hábiles una remuneración suficiente para atender a sus necesidades más perentorias, y como no se trata de que el trabajo a destajo se efectúe en forma inhumana, sino como una participación en el rendimiento de la producción, podrá calcularse la parte que a la mano de obra corresponde, en el valor de cada unidad de trabajo, y de ese modo, el obrero hábil y laborioso, aquel a quien las necesidades de su hogar no se ven satisfechas con el salario fijo y uniforme, tendrá el único medio posible para acrecentar sus ingresos, dignificar su trabajo, participar directamente en la producción y cumplir con agrado la función social que desempeña.

Si no existe valor suficiente para imponer, con olvido de toda ideología dogmática, los deberes que impone la realidad; si el problema quiere resolverse a costa de uno de los factores, sin que los demás se impongan sacrificio alguno y atiendan tan sólo a sus egoísmos o ambiciones; si los Sindicatos obreros mantienen sus prejuicios y el Poder público no puede o no quiere imponer normas de justicia y soluciones eficaces; si en definitiva no se acepta el único principio que puede intensificar el rendimiento del trabajo, los elementos patronales declinan toda responsabilidad en el daño que en plazo breve se causará a millares de familias y a los intereses del país. Para toda obra eficaz de concordia y colaboración, el patronaje madrileño no rehuye ni sacrificio ni esfuerzo alguno. Pero para una labor negativa, de efectos personales o políticos, y en la que se intensifiquen los agravios y los rencores, los elementos patronales organizados no prestarán jamás su asentimiento.

Julio, 1922.—Por el Comité: El Presidente y el Secretario.

Federación Local de Obreros de la Edificación, domiciliada en la Casa del Pueblo

Temas que como medios para llegar a resolver en su grado máximo la actual crisis de trabajo y el grave problema de la vivienda, somete la «Federación Local de Obreros de la Edificación de Madrid y sus límites» a la deliberación de la Conferencia Nacional de la Edificación, que se ha de celebrar en Madrid los días del 28 del corriente al 4 de junio

1.º Que el Estado construya edificios propios, pasando a éstos las dependencias que actualmente se tienen en locales alquilados a particulares. Que active, asimismo, las obras o edificios que de su propiedad tiene actualmente en ejecución o proyecto.

2.º Que el Ayuntamiento proceda a construir los edificios propios, donde instale sus dependencias, prescindiendo de los alquileres particulares, y active los proyectos de obras y aquellos otros que tiene en ejecución actualmente.

3.º Con relación a los temas anteriores, deben de determinarse las obras que, uno y otro, pueden y deben comenzar inmediatamente.

4.º No debe olvidarse, por lo que a Madrid respecta, que una de las obras imprescindibles, es la urbanización y municipalización de los terrenos del Extrarradio.

5.º Establecimiento de Cooperativas dedicadas a la edificación.

6.º Respecto a las viviendas particulares, construcciones de módico alquiler para los vecinos, el Estado debe fomentarlas y protegerlas facilitando capital por medio de subvenciones, préstamos a bajo interés, etc., etc., muy particularmente a las Cooperativas y Sociedades que se dediquen, exclusivamente, a la construcción de esta clase de edificios y que su fin no tenga por objeto un escandaloso lucro, sino un tipo de tanto por ciento, de utilidad relativamente pequeño, con arreglo y en relación al capital que en la misma se emplee y siempre que las fincas construídas para viviendas modestas tengan las necesarias condiciones de comodidad e higiene.

7.º Reformar en un sentido más ampliamente y beneficioso para el inquilino constructor de su propia vivienda la vigente ley de Casas Baratas y ampliar ésta con mayor intensidad a las que se construyen para el alquiler del vecindario modesto, clase trabajadora y clase media.

8.º Que se dicten por los Poderes públicos las necesarias medidas prohibitivas para evitar las especulaciones sobre solares o edificios.

9.º Debe procederse por el Estado, a la expropiación de los terrenos baldíos dentro de la población y destinarlos a la edificación, en beneficio de la comunidad.

10. Debe el Estado, asimismo, proceder a la formación de barrios industriales dentro de la localidad, autorizando la expropiación como bien público, en los lugares que se consideren más adecuados para su establecimiento.

11. Fomento por el Estado y el Municipio, del desarrollo de la construcción de viviendas confortables e higiénicas, suprimiendo los derechos de edificación y los im-

puestos arancelarios que pesan sobre los materiales destinados a la construcción. La contribución territorial debería limitarse, en cuanto a estas modestas construcciones se refiere, al valor de la tierra, libre de mejoras y con arreglo a una escala progresiva.

12. Disminución en el costo actual del material de las construcciones, procurando el mayor abaratamiento de los artículos de producción nacional, como ladrillos, cementos, hierro, cal, arena, etc., etc.

13. Estudio de los medios de coordinar los propios de actividad, de todos y cada uno de los elementos que intervienen en la construcción de edificios.

14. Higiene y salubridad de las viviendas.

15. Abaratamiento de los transportes de materiales y establecimientos de medios fáciles de comunicación en el interior de las ciudades.

Medios económicos que, a juicio de esta Federación, podían llevarse a cabo para desenvolver el proyecto que se desarrolla en los temas anteriores

1.º Que el Estado promulgue una ley autorizando la creación de Bancos municipales, con su reglamentación administrativa correspondiente, en aquellas localidades que se hallen en condiciones de poder llegar a su constitución.

Este Banco podría facilitar la construcción de edificios provinciales, municipales y del Estado, como igualmente facilitaría capital en préstamo hipotecario a las entidades y particulares, en las construcciones de edificios para viviendas de alquiler, a los vecinos de la población.

Se podría constituir el Banco municipal con el capital de las fianzas que, propiedad de los inquilinos, tienen en su poder los propietarios, las que quedarían en depósito en el Banco municipal, facilitando el resguardo de garantía a las partes contratantes.

Igualmente depositarían en él sus fianzas los contratistas de obras y abastecedores de productos del Estado, Diputación y Municipio y los contratistas de obras particulares, sin cuyo requisito no podrían tener valor las contrataciones.

2.º El Estado debe gravar, en fuertes cantidades, aquellos solares que, estando en baldío, pueden y deben ser edificados y cuyos propietarios se niegan a realizarlo, hasta que llegue el momento de su incautación por el Estado o por el Municipio.

3.º Debe crearse, por el Estado, un impuesto especial sobre todas las rentas de la tierra que no provengan directamente del esfuerzo del trabajo.

Federación de Sindicatos Profesionales del Centro Obrero Católico

EXCMO. SR.:

Plenamente convencidos los trabajadores católicos del ramo de la construcción de la necesidad de una Conferencia Nacional de la Edificación, de donde salgan medidas que atenúen o eviten la crisis tremenda de trabajo, a ella acudimos gustosos ante la invitación que se nos hace por esa Alcaldía de su dignísima Presidencia. No se nos oculta que el régimen administrativo municipal es un puro artificio y mucho lamentaríamos que los buenos deseos que han de animar a todos no tuvieran una realidad consoladora.

Hace falta, pues, entendemos que se atienda a la mayor brevedad a la ampliación del Extrarradio, dando facilidades a los pequeños propietarios, jornaleros en su inmensa mayoría, solucionando así en parte el problema de las viviendas.

Constrúyanse Casas Baratas por el Estado (o exención total de gravámenes y tributos a las que construyan las Sociedades o particulares), atendiendo con preferencia a la libertad del trabajo, para que de esta suerte no sea monopolizado por unos cuantos, como viene ocurriendo, por desgracia.

Procédase a la demolición de las casas denunciadas, e impónganse fuertes cargas a los dueños de solares, las cuales ayudarán a salvar la situación económica del Estado para las futuras obras que se emprendan.

Constrúyanse locales-escuelas, con luz y aire suficientes para la mejor enseñanza de los niños y téngase presente también la necesidad de las Escuelas Industriales.

Es necesaria la apertura y arreglo de las carreteras lindantes con Madrid, por la dilatada extensión que éste va tomando. Nuestro deseo sería que todas estas obras fueran hechas por administración para evitar la codicia de contratistas, y porque los trabajos vayan hechos con la debida conciencia y solidez que requieren.

Esto es por de pronto lo que tenemos que exponer al claro juicio de los componentes de esa Conferencia.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 20 de abril de 1923.—Por el Sindicato de Albañiles, *Francisco Pinedo*.—Por el Sindicato de Carpinteros, *Ceferino Tejedor*.—Por el Sindicato de Metalúrgicos, *Carlos Santiago*.—Por el Sindicato de Pintores, *Antonio F. Perdonés*.—Por el Sindicato de Canteros, *Luciano Arraz*.

Federación de Asociaciones del Extrarradio

EXCMO. SR.:

El que suscribe, Presidente de la Federación de Asociaciones del Extrarradio de Madrid, accediendo gustoso a la honrosa invitación que se ha dignado V. E. dirigirle para informar sobre los temas que se refieren a la «Acción de los organismos locales», tiene el honor de elevar al Ayuntamiento de la digna presidencia de V. E. las conclusiones votadas por las Sociedades federadas del Extrarradio, en orden al problema que motiva esta información, y que son del tenor siguiente:

Primera. Necesidad urgentísima de la urbanización del Extrarradio de Madrid, separando el aspecto técnico, o sea la urbanización propiamente dicha, del aspecto jurídico, o sea las normas jurídicas a que han de obedecer todos los problemas relacionados con la propiedad e intereses creados al efectuarse las urbanizaciones. Bajo el primer aspecto, estiman las Sociedades federadas, que debe ejecutarse el proyecto, que ya tiene estado legal, del Ingeniero, Sr. Núñez Granés, modificado por el voto particular del Ingeniero, Sr. Casuso. Bajo el aspecto jurídico, entiende esta Federación que debe reproducirse y aprobarse el proyecto de ley presentado a las Cortes por V. E. siendo Ministro de la Gobernación.

Segunda. Suspensión durante tres años de la cobranza del impuesto de *plus valia* sobre los solares y terrenos del Extrarradio. Durante dicho período de tiempo se efectuará una tasación de dichos solares y terrenos por el procedimiento establecido en la ley de 10 de enero de 1879. Del incremento del valor que tomen las fincas, a partir de los citados tres años, percibirá el Ayuntamiento el impuesto citado con sujeción a la escala establecida en el Real decreto de 13 de marzo de 1919, cuando se verifique una transmisión de dominio.

Tercera. Supresión, durante tres años, de derechos de licencia para las nuevas construcciones y ampliaciones de las existentes, en el Extrarradio, garantizándose por el Ayuntamiento las rasantes y tiras de cuerdas.

Cuarta. Supresión, durante veinte años, de derechos reales y toda clase de impuestos, para las nuevas construcciones en el Extrarradio, excepto los municipales destinados al mantenimiento de los servicios públicos.

Quinta. Prolongación de las actuales vías de comunicación con el Extrarradio hasta aquellas zonas en que existan núcleos de población, y abaratamiento de los citados medios de transportes.

Sexta. Anticipo por el Estado o por el Ayuntamiento a las Sociedades de propietarios que deseen establecer servicios públicos en el Extrarradio, hasta el total de su importe, a devolver en veinte años, con un interés prudencial.

En su virtud, ruego a V. E. admita las precedentes conclusiones y ordene sean sometidas a la deliberación de la Junta Consultiva municipal, esperando de su reconocida justificación acceda a que en la Asamblea que se ha de celebrar del 8 al 12 de mayo próximo venidero, sean oídos algunos de los Presidentes de las Sociedades federadas.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 20 de abril de 1923.—*Calixto de la Granja.*

Sociedad Anónima Española de Casas Baratas

EXCMO. SR.:

D. Eduardo López Grado y Tort, como Director Gerente y en representación de la «Sociedad Anónima Española de Casas Baratas y Caja de Ahorros» de Barcelona, con domicilio en la plaza de Cataluña, 9, cuarto segundo, segunda puerta, autorizada en 31 de marzo de 1916, a V. E., con el debido respeto expone:

Que en virtud de la nota publicada por ese Excmo. Ayuntamiento de la Villa y Corte de Madrid, acerca la Conferencia Nacional de Edificación que se celebrará en dicha Corte del 28 de mayo al 4 de junio próximos, en la que se dice, entre otras cosas, que durante los días del 13 al 22 del presente mes se abrirá una información para que puedan exponer por escrito su criterio respecto a las posibles soluciones del problema cuantas entidades tienen relación con los diferentes ramos de la edificación, esta «Sociedad Anónima Española de Casas Baratas y Caja de Ahorros», que desde su fundación se ha preocupado siempre preferentemente del estudio y resolución del magno problema de la vivienda, llevando ejecutadas un considerable número de construcciones que ha obtenido el primer y único premio concedido por el Excmo. Ayuntamiento de Barcelona por las construcciones de casas higiénicas y económicas; que tiene presentado al concurso convocado por el mismo Ayuntamiento en 3 de enero del corriente año para la edificación de casas higiénicas y económicas, un importante proyecto para la edificación de 34 casas capaces de dar albergue a 714 familias, y que serían emplazadas en el Ensanche de Barcelona, en terrenos que son propiedad de esta Sociedad, y cuya edificación está presupuestada en más de 15.000.000 de pesetas, y que el estudio y ejecución de tal número de variadas construcciones y la lucha constante que ha tenido que sostener para orillar tantas dificultades como se presentan en el complejo problema de la construcción han dado a esta Sociedad gran caudal de experiencia y se cree en la actualidad bastante documentada para proponer los positivos medios que entiende indispensables para solventar las dificultades que puedan surgir con respecto a la construcción de casas higiénicas y económicas.

Por todas estas circunstancias, se ha visto esta Sociedad impulsada a exponer su criterio, acogiéndose a la invitación de ese Excmo. Ayuntamiento, en la forma siguiente:

Es innegable que uno de los problemas de más vital interés y que en la actualidad es la preocupación de las Corporaciones oficiales de toda España por su magnitud y urgente resolución, es el de la escasez de viviendas, como también es innegable que el único medio conducente a resolver el expresado problema es el de prestar auxilio a las empresas o particulares que coadyuvan a su resolución mediante subvenciones, consistentes en entregas o anticipos en metálico, tomándose la entidad que las facilite las garantías que aseguren la eficacia de la finalidad que se proponen, sin que estas garantías puedan mermar o destruir las características que por las leyes vigentes establecen la independencia o libre propiedad, es decir, que las propiedades no queden gravadas onerosamente, pues en tal caso, se apreciarían con merma los capitales invertidos en tales fincas, tanto por las Corporaciones como por los particulares.

Ahora bien; como sea que no todas las Corporaciones pueden disponer de sumas de la importancia que requiere tales atenciones, deberían esas entidades agenciarse las sumas necesarias para ello por medio de operaciones intermedias, presupuesto extraordinario o creación de empréstitos a tal objeto.

En esta forma se podría dar pronta solución a este importante e inaplazable problema, y siguiendo el ejemplo de otras municipalidades de España, podría ese excelentísimo Ayuntamiento dotar a la primera capital de la Nación de edificios modernos, higiénicos y económicos.

Y como estímulo a las Compañías o particulares, a fin de que aportaran sus energías y capitales a dicha empresa, podrían concederse, como se indica al principio, subvenciones mediante la convocación de un concurso, bajo las siguientes bases:

Bases del concurso para la subvención a construcciones de habitaciones higiénicas y económicas

1.^a El Ayuntamiento destinará inicialmente a este cometido, la cantidad mínima de 10.000.000 de pesetas, con cargo (al capítulo del presupuesto extraordinario o al Empréstito municipal creado al efecto), más la cantidad necesaria para constituir en títulos de la Deuda municipal, un capital cuyos intereses equivalgan al importe de la garantía de intereses que el Ayuntamiento acuerde conceder.

2.^a El concurso se celebrará en la siguiente forma:

Quedará abierto por medio de la publicación en el *Boletín oficial* del correspondiente anuncio, debiéndose presentar las instancias al Registro de la Secretaría. Los que quieran tomar parte en el concurso presentarán una fianza en metálico o en valores del Municipio o del Estado de un 1 por 100 del valor total de las obras que se propongan construir. Transcurridos sesenta días naturales después de la publicación del anuncio, se reunirá la Comisión de casas higiénicas y económicas y propondrá al Ayuntamiento la concesión de subvención a las personas y entidades cuyas ofertas estén a su juicio completamente dentro de las bases del concurso.

Si la cuantía y bondad de las ofertas aconsejase destinar a subvenciones una cantidad superior a la consignada en la regla anterior, la Comisión hará la correspondiente propuesta al Ayuntamiento junto con la propuesta principal de concesión de subvenciones.

Si las ofertas aceptables no bastaran para absorber la cifra de 10.000.000 de pesetas, sin perjuicio de fallar inmediatamente sobre las presentadas, se publicará un segundo anuncio en el *Boletín oficial*, indicando que el concurso continúa abierto por sesenta días más, y así sucesivamente hasta que el Ayuntamiento, a propuesta de la Comisión, acuerde no haber lugar a la continuación de los concursos.

Si las circunstancias obligaren a elegir entre diversas ofertas que estén dentro de las bases, se tendrán en cuenta, aparte de las garantías sociales y económicas que ofrezcan los concursantes, los factores de preferencia indicados más adelante.

3.^a Podrán tomar parte en el concurso optando a una de las subvenciones que luego se especificarán, las personas o entidades que se propongan construir uno o varios edificios destinados a habitaciones de alquiler económico en esta ciudad, y contraigan la obligación de no aumentar, durante veinticinco años, el importe de los alquileres que se fijan en el acuerdo concediendo la subvención.

Para los efectos del concurso podrán levantarse las construcciones, bien sobre un solar, bien sobre construcciones de planta baja ya existentes.

En todo caso, los locales, tiendas o habitaciones situados en la planta baja o en los sótanos, quedarán exentos de toda limitación del importe del alquiler.

4.^a Los concursantes presentarán, acompañados de la correspondiente Memoria, los planos, proyectos y presupuestos completos de las construcciones que ofrezcan levantar, las cuales deberán contener 100 habitaciones como mínimo, así como una indicación detallada del plan financiero para la obtención del capital de construcción en la parte no aportada por el Ayuntamiento. Adjuntarán también un plan completo de los alquileres que piensan percibir y del rendimiento que esperan de la explotación de los edificios en relación con el valor del solar, con el coste de la edificación, el alquiler a percibir y los gastos generales de entretenimiento. Indicarán finalmente, las garantías que ofrezcan al Ayuntamiento para el puntual cumplimiento de los compromisos que contraigan.

5.^a Los emplazamientos de las construcciones deberán ser relativamente céntricos, es decir, que deberán estar situados cerca de buenos medios de comunicación. Deberán estar enclavados en zonas en que el valor corriente en venta del terreno, según informe de la oficina facultativa correspondiente, sea moderado y no sea un obstáculo a la condición de economía de las futuras edificaciones.

6.^a La distribución de los pisos se hará en forma que resulte apropiada para viviendas, cuyos alquileres mensuales no excedan de 150, 120 y 90 pesetas, respectivamente, en las tres zonas siguientes:

ZONA PRIMERA

Alquileres máximos..... pesetas.

(Describase la zona nombrando sus límites y calles)

ZONA SEGUNDA

Alquileres máximos..... pesetas.

(Describase la zona nombrando sus límites y calles).

ZONA TERCERA

Alquileres máximos..... pesetas.

(Describase la zona nombrando sus límites y calles).

Dentro de cada zona, el promedio de alquileres de las viviendas de una casa deberá ser inferior al alquiler máximo, al menos en 25 por 100.

7.^a Las construcciones tendrán la altura máxima señalada en las Ordenanzas municipales, y se adaptarán, en general, a las prescripciones de las mismas. Sin embargo, podrán introducirse modificaciones que faciliten una más intensa utilización del terreno en los grandes patios del interior de manzana; las casas se ajustarán a las condiciones higiénicas y de construcción que establecen las siguientes reglas:

a) Cuando la construcción comprenda una manzana completa, la distribución general de la superficie del solar se hará en forma tal que el gran patio central de dicha manzana, tenga por lo menos de superficie un 25 por 100 de la total de la manzana. Dicho gran patio central, habilitado para servicio común y para jardín de juegos, se situará en forma que se obtenga una insolación suficiente y se evite confinamiento de aire. La superficie destinada a los demás patios y patinillos, tanto en las casas que ocupen una manzana completa como en las demás, será la señalada en las Ordenanzas municipales.

b) La construcción y materiales serán los económicos usados en el lugar que constituyan un todo sólido y en lo posible a prueba de incendios, singularmente en esca-

leras y cubiertas. Las escaleras y pasillos serán amplios y con puertas articuladas. En tal sentido que facilite la evacuación del inmueble en caso de siniestro. Estarán iluminados directa y lateralmente y se procurará que las habitaciones no estén alejadas de la escalera. A ser posible, se instalarán ascensores en la escalera o en los patios.

c) La pieza de estar o comedor, tendrá una capacidad mínima de 30 metros cúbicos. Los dormitorios, si han de ser utilizados por una sola persona, de 20 metros cúbicos y de 30 si lo han de ser por dos. Las cocinas y retretes tendrán luz y ventilación directa, tomándola de patios y patinillos y su acceso será independiente del resto de la vivienda en cuanto sea posible. Los retretes dispondrán de cargas de limpieza y los tubos de bajada de los mismos, así como los demás desagües, tendrán dispositivos especiales de ventilación.

d) En la decoración de techos y muros en el interior de los mismos, se evitará el empleo de molduras y resaltos y se procurará matar los ángulos y establecer superficies lavables o encaladas, evitando la acumulación de polvo y gérmenes.

e) El piso de la planta baja, cuando la construcción se tenga que levantar totalmente sobre el terreno, tendrá una elevación de 0'20 metros como mínimo sobre el solar y estará aislado de éste por un sistema de construcción que garantice su defensa contra la humedad del suelo. Los cimientos se protegerán con aceras, y se aislarán, haciéndolas impermeables, las tuberías de suministro y de desagüe de fluido.

f) Las habitaciones se diferenciarán, según el número de cuartos-dormitorios, y todas tendrán, por lo menos, cocina-comedor, un dormitorio y lavabo-water. Tendrán instalación para luz eléctrica, y una dotación mínima de agua de 50 litros por día y habitante.

8.^a Si la cantidad de ofertas hubiera de absorber con exceso el máximo disponible para subvenciones, tendrán preferencia las edificaciones por manzanas completas o grandes sectores de las mismas, y constituirán factores diferenciales favorables, el hecho de que los planos prevean la utilización del espacio central para servicios comunes, como jardín, baños, lavaderos, etc.; el de que soliciten como subvención un porcentaje superior, ofrezcan el reintegro en menor plazo u otros análogos.

9.^a Los concursantes estarán obligados a dar principio a las obras, dentro de los sesenta días naturales siguientes a la notificación del acuerdo concediendo la subvención, y a dejar totalmente acabadas las edificaciones en términos que puedan ser ocupadas en un plazo de dos años, después de haber sido empezadas.

El retraso en dar comienzo a las obras implicará, como penalidad, la pérdida del depósito provisional estatuido en la base segunda, y la anulación del acuerdo subvencionando al propietario que demoró el comienzo de las obras.

Para fomentar la rapidez en las edificaciones, el Ayuntamiento acordará, al resolver el concurso, conceder premios no superiores a 25.000 pesetas, y que en su totalidad no excedan de 125.000, para los propietarios cuyas fincas puedan ser ocupadas antes del plazo de dos años, sin que pueda concederse premios a fincas que empiecen a ser ocupadas veinte meses después de haber dado principio a las obras.

El retraso en la construcción, de modo que las obras no queden terminadas dos años después de haber sido empezadas, se penará con una multa de 250 pesetas, por cada uno de los diez días primeros de retraso; de 400 pesetas, por cada uno de los diez días siguientes; de 750 pesetas, por cada uno de los diez días siguientes, y de 1.000 pesetas por día en lo sucesivo. El retraso de más de dos meses, facultará al Ayuntamiento para terminar las obras a costas del concursante. Queda entendido que las penalidades previstas en este artículo, así como todas las demás señaladas en diversas bases del presente anexo, están garantizadas por la hipoteca prevista en las bases siguientes.

10. Los concursantes expresarán en sus instancias, con toda precisión, la cooperación

o auxilio que soliciten del Ayuntamiento. Dicha cooperación, aparte de la exención de derechos y arbitrios y otras ventajas de carácter tributario, a que luego se hará referencia, podrán consistir:

Primero. En una subvención en metálico no reintegrable.

Segundo. En una subvención en metálico reintegrable; y

Tercero. En el abono de la diferencia de intereses en la forma luego expresada.

11. La concesión de subvenciones no reintegrables, se hará de conformidad con las siguientes reglas:

a) La subvención tendrá el carácter de no reintegrable mediante el cumplimiento de la obligación de no aumentar los alquileres durante veinticinco años. Infringiéndose esta obligación, deberá efectuarse inmediatamente el reintegro del total de la subvención percibida y un 10 por 100 más. La infracción se hará constar por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho ante el Patronato o Comisión de Casas Higiénicas y Económicas, cuyo fallo deberá ser fundado, será ejecutivo e inapelable, debiendo renunciar los propietarios subvencionados a toda excepción, por razón de competencia.

El propietario podrá en cualquier momento, transcurridos cuatro años de ocupación del inmueble, liberarse de la tasa de alquileres, avisando con dos años de anticipación y devolviendo la subvención finido este plazo. Si no mediare este preaviso, el reintegro deberá efectuarse con un 10 por 100 más.

b) La subvención no reintegrable no podrá exceder del 20 por 100 del coste total de la obra, según presupuesto aprobado por la Alcaldía, previo informe de la Comisión.

c) Las oficinas facultativas municipales inspeccionarán las obras, con objeto de velar por el cumplimiento de las condiciones higiénicas y de las demás impuestas al conceder la subvención y para controlar la inversión en las obras de una suma cuatro veces superior a la de la subvención acordada.

d) El pago de la subvención tendrá lugar por plazos trimestrales y contra certificación que expida el facultativo municipal inspector de las obras, de la cuantía del coste de las verificadas en el período anterior. Cuando en virtud de los informes facultativos la cantidad invertida resulte inferior al presupuesto que sirvió de base para fijar la subvención, se rebajará proporcionalmente el importe de la misma.

e) La subvención estará garantizada con primera hipoteca sobre el inmueble para el caso que el propietario infrinja cualquiera de las condiciones de la subvención, en cuyo caso deberá ser devuelta al Ayuntamiento íntegramente. Dicha primera hipoteca podrá ser convertida en segunda mediante decreto de la Alcaldía, al objeto de que el propietario pueda procurarse los fondos necesarios para las obras, garantizando su débito con primera hipoteca. Figurarán entre las condiciones de la primera hipoteca, las siguientes:

Primera. Que su importe no exceda del 60 por 100 del valor del inmueble.

Segunda. Que el propietario subvencionado se comprometa a permitir que el Ayuntamiento se incaute de la administración de la finca y percibo de los alquileres en cuanto sufra demora el pago de los intereses o cuotas de amortización de la primera hipoteca o anualidad convenida, los cuales serán satisfechos al primer acreedor hipotecario por el Municipio. La administración de la finca por el Ayuntamiento durará el tiempo que la Comisión juzgue necesario, pudiendo, por tanto, mantenerse hasta la total extinción del débito, cuyo servicio dejó desatendido el propietario; pero en ningún caso durará menos de un año y devengará un premio de administración del 8 por 100 a favor del Municipio.

f) La obligación de no modificar los alquileres, implica la prohibición de cobrar recargos sobre los tipos fijados por traspasos o derechos de entrada, servicios de portería,

agua, luz de la escalera y análogos, quedando excluidos de este concepto los consumos de fluido para alumbrado, calefacción y demás usos que serán cobrados por indicación del contador.

g) Todas las condiciones impuestas al otorgar la subvención pesarán sobre la finca como derecho real, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, por espacio de veinticinco años. También se inscribirá la segunda hipoteca que garantiza la devolución de la subvención otorgada, con más una cantidad prudencial para gastos y costas para el caso de que el propietario o sus sucesores infringieran las obligaciones de no aumentar los alquileres fijados en el acuerdo otorgando la subvención. Pasados veinticinco años la finca quedará automáticamente libre de toda limitación en el régimen de su explotación y alquileres, cancelándose la hipoteca.

12. La concesión de subvenciones reintegrables se verificará con sujeción a las siguientes reglas:

a) La subvención será reintegrable en un plazo máximo de cincuenta años, por medio de anualidades iguales de 0'29 por 100 pesetas de capital recibidos, o en términos más rápidos si así conviene a los propietarios.

b) La subvención reintegrable no podrá exceder del 30 por 100 del coste total de la obra, según presupuesto aprobado por la Alcaldía, previos los informes facultativos pertinentes.

c) La oficina facultativa municipal, inspeccionará las obras con objeto de velar por el cumplimiento de las condiciones higiénicas y de las demás impuestas al conceder la subvención, y para controlar la inversión en las obras de una suma 3'333 veces superior a la subvención acordada.

d) Serán aplicables *mutatis mutandis* a las subvenciones reintegrables, los preceptos contenidos en las reglas d, e y f de la base 11.

e) Los propietarios de fincas subvencionadas podrán acelerar el reintegro de la subvención si así les conviniera. Dicho reintegro sólo surtirá el efecto de liberar a los propietarios de la obligación de no aumentar los alquileres, cuando se verifique mediante preaviso de dos años, preaviso que no podrá hacerse antes de transcurridos cuatro años a partir de la fecha en que la finca esté declarada apta para ser habitada. Si el reintegro tiene efecto antes del octavo año, además del importe de la subvención referida, abonará el propietario intereses simples a razón del 3 por 100 anual; si se hace antes del duodécimo año, el interés será de 1'50 por 100 anual. Si se hace más tarde, no se devengarán intereses.

f) La obligación del propietario de no modificar los alquileres, pesará sobre la finca como derecho real, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, por un espacio de veinticinco años. También se inscribirá la hipoteca que garantiza la subvención otorgada con más una cantidad prudencial para los gastos y costas, para el caso de que el propietario o sus sucesores infrinjan la obligación de no aumentar los alquileres fijados en el acuerdo de subvención. Reintegrada totalmente la subvención se cancelará la hipoteca.

13. La concesión de las diferencias entre el interés normal del dinero y el que produzcan los capitales realmente invertidos en la construcción de casas de alquileres limitados, se otorgará con sujeción a las siguientes reglas:

a) Se destinarán a este objeto el número de títulos de la Deuda municipal necesarios para que los intereses de los mismos alcancen una suma igual a la diferencia anual, cuya concesión se hubiese acordado. Dichos títulos serán cargados a la consignación correspondiente del capítulo

b) El tipo máximo de diferencia que se abone a los propietarios concursantes no podrá exceder del 2 por 100 del interés anual del coste de la construcción según presu-

puesto aprobado por la Alcaldía, previo informe de la Comisión. El plazo máximo del abono de diferencias será de veinticinco años.

c) Las oficinas facultativas municipales inspeccionarán las obras que se construyan con abono de la diferencia de intereses, a fin de velar por el cumplimiento de las condiciones higiénicas y de las demás impuestas al conceder el auxilio y para controlar la inversión en las obras de una suma igual al triple de la capitalización al 6 por 100 de la garantía de intereses concedidos.

d) El pago de la diferencia de intereses se verificará por trimestres vencidos, empezando en el momento en que según certificación que expida el facultativo municipal inspector de las obras, éstas queden terminadas y la finca sea declarada apta para ser habitada. Se suspenderá el pago de la garantía de intereses, en cuanto el propietario deje de cumplir las condiciones relativas a la administración del inmueble, especialmente las relativas a los alquileres máximos. Cuando el incumplimiento de las condiciones impuestas, en cuanto a la tasa de alquileres, tuviera lugar en los seis primeros años de la vida del inmueble, esta infracción será castigada además de la pérdida de la garantía de intereses ofrecida, con una penalidad equivalente a un 5 por 100 del valor total del inmueble, por cada infracción garantizada por la hipoteca a que hacen alusión las bases siguientes:

e) La concesión de garantía de intereses implica para el propietario la obligación de no aumentar los alquileres establecidos en el acuerdo de concesión. Esta obligación quedará asegurada por hipoteca sobre el inmueble, de cuantía igual a la capitalización al 6 por 100 de la suma que anualmente se pague por diferencia de intereses. Dicha hipoteca tendrá todas las condiciones y requisitos que señala la letra e, de la base 11 y quedará cancelada automáticamente a los veinticinco años de la concesión de la garantía de intereses, cesando al mismo tiempo para el propietario la obligación de atenerse a los alquileres establecidos al otorgarse la concesión.

14. Mientras estén sometidos los propietarios a la obligación de conservar los alquileres dentro de los límites fijados por el Ayuntamiento, estarán los inmuebles exentos de todo impuesto y arbitrio municipal que grave la finca como a tal. La exención no se hará efectiva a los impuestos o arbitrios municipales de naturaleza personal que por cualquier motivo deben abonar los ocupantes de los inmuebles subvencionados.

Bases del concurso para la subvención de casas unifamiliares que construyan entidades cooperativas sin fin de lucro.

1.^a El Ayuntamiento destinará inicialmente a subvenciones de esta índole, la cantidad de 1.000.000 de pesetas, con cargo al empréstito municipal.

2.^a El concurso se celebrará en la siguiente forma: Quedará abierto por medio de la publicación en el *Boletín oficial* del correspondiente anuncio debiéndose presentar con las instancias una fianza en la forma acostumbrada de un 1 por 100 del valor total de las obras a construir. Transcurridos sesenta días se reunirá la Comisión de Casas Higiénicas y Económicas y propondrá al Ayuntamiento la concesión de subvención a entidades cuyas ofertas están, a su juicio, completamente dentro de las bases del concurso.

Si la cuantía y bondad de las ofertas aconsejase destinar a subvenciones una cantidad superior a la consignada en la regla anterior, la Comisión hará la correspondiente propuesta al Ayuntamiento.

Si las ofertas aceptables no bastaren para absorber la cifra de 1.000.000 de pesetas, se publicará un anuncio en el *Boletín oficial*, indicando que el concurso continúa abierto por sesenta días más y así sucesivamente, hasta que el Ayuntamiento, a propuesta de la Comisión, acuerde no haber lugar a la continuación de los concursos.

Si las circunstancias obligaren a la Comisión a elegir entre diversas ofertas que estén dentro de las bases, se tendrán en cuenta los factores de preferencia indicados más adelante.

3.^a Podrán tomar parte en el concurso las Cooperativas dedicadas a la construcción de casas unifamiliares, sin finalidad de lucro, es decir, que su capital aparte de los donativos o liberalidades que reciban, lo forman desembolsos de los socios, que no dan derecho a la percepción de dividendo, que sus socios son también administradores y que su número no es ilimitado. Además deberán estar constituidos antes de la fecha de presentación del presente dictamen y comprometerse a levantar 20 viviendas como mínimo.

4.^a Los concursantes presentarán, acompañados de la correspondiente Memoria, los planos, proyectos y presupuestos completos de las construcciones que se comprometan a levantar con indicación detallada del plan financiero para la obtención del capital en la parte no suplida por el Ayuntamiento. Adjuntarán, asimismo, el cálculo detallado de los alquileres que piensan percibir, con expresión de la parte que representa, cuotas de amortización y de interés del capital, de construcciones combinadas con seguro de vida en términos que, en determinado número de años, vengan las casas a ser propiedad del ocupante o de sus herederos.

También consignarán las Cooperativas que acudan al concurso, el valor de inventario de los solares que sean de su propiedad y destinados a futuras edificaciones, urbanizaciones y servicios de lo cual venga a resultar las garantías que ofrezcan al Municipio para cumplimiento de los compromisos que contraigan las Cooperativas como personalidad distinta de los cooperadores sus socios.

5.^a La situación de los terrenos deberá ser céntrica, es decir, que esté cerca de buenos medios de comunicación aun cuando no es de condición precisa que estén dentro del término municipal. Las condiciones de precios de dichos terrenos serán las señaladas a los de la zona tercera de las indicadas en la base 5.^a del anexo número 3 del presente dictamen.

Las condiciones higiénicas de las casas serán las mismas que señala el número 6 del anexo 3, en cuanto sean aplicables racionalmente a casas unifamiliares de una o dos plantas solamente y con fachada a tres o cuatro vientos. Servirán de norma en este respecto las condiciones señaladas en la ley de Casas Baratas, y toda duda que pudiera surgir será resuelta por la Comisión, previo informe de la Jefatura de servicios técnicos y del Instituto municipal de Higiene.

6.^a Las oficinas municipales inspeccionarán las obras con objeto de velar por el cumplimiento de las condiciones higiénicas y de las demás impuestas al conceder la subvención y para controlar la inversión en las obras de una suma tres veces superior a la de la subvención acordada.

7.^a El pago de la subvención tendrá lugar por plazos trimestrales y contra certificación que expida el facultativo municipal, inspector de las obras, de la cuantía del coste de las verificadas en el período anterior. Cuando en virtud de los informes facultativos la cantidad invertida resulte inferior al presupuesto que sirvió de base para fijar la subvención se rebajará proporcionalmente el importe de la misma.

8.^a La subvención que no podrá exceder del 30 por 100 del valor de las obras, según el presupuesto aprobado será reintegrada en treinta años como máximo, por anualidades normales de 1'15 pesetas por cada 100 de capital prestado, o en período más breve si así conviera al propietario. Hasta tanto que no se haya amortizado totalmente la subvención, el crédito restante estará garantizado con hipoteca a favor del Municipio que podrá ser segunda siempre que en la constitución de la primera concurra las circunstancias de la base 11; letra f del anexo número 3, modificadas únicamente en el sentido de que si la primera hipoteca garantiza un crédito de más del valor total del

inmueble, la cuantía de la subvención municipal que se garantizará con segunda hipoteca se reduzca en la proporción necesaria para que el total crédito hipotecario no exceda del 90 por 100 del valor del inmueble. Dicha hipoteca garantizará, aparte del crédito que resulte de la parte de la subvención no reintegrada aun, las obligaciones que estatuye la base siguiente.

9.^a Será condición indispensable para obtener la subvención que las Cooperativas concursantes tengan previstos en sus reglamentos una orden de sucesión, y, en general, un régimen de traspaso de la propiedad de las casas subvencionadas que garantice en caso de muerte del ocupante, tanto la efectividad de los derechos del Ayuntamiento en cuanto a la parte de subvención no amortizada con la perduración del carácter de casa barata, en el inmueble construido, es decir, que no pueda convertirse por arriendo, subarriendo o venta, en objeto de especulación por parte de los mismos que gozaron de ayuda municipal para levantarla.

10.^a Durante quince años, a contar de la fecha en que empiecen las obras de construcción de cada casa, será de aplicación a la misma la exención que establece la base 14 del anexo número 3.

Este es, excelentísimo señor, el criterio que nos atrevemos a exponer a la consideración de V. E., como resultado de largos años de experiencia y consecuencia lógica del continuado estudio que esta Sociedad ha hecho del magno problema de la escasez de viviendas higiénicas y económicas.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Barcelona, 16 de abril de 1923.—*E. Grado.*

D. Mauricio Jalvo (Arquitecto)

En los momentos actuales en que todos los valores se movilizan, cuando la tendencia mundial es auxiliar a la producción con todo el crédito que se puede inventar ¿cómo se explica que el valor del suelo en las grandes ciudades que alcanza cifras fabulosas permanezca sin movilizar?

Las leyes de crecimiento del valor del suelo en las grandes ciudades, comprobadas lo mismo en las de Europa que en las de América dan los siguientes promedios:

Interior de las poblaciones, cinco veces de aumento en cien años.

Ensanche de las poblaciones, 50 veces de aumento en cien años.

Extrarradio de las poblaciones, 500 veces de aumento en cien años.

En Madrid ha pasado el aumento de cinco veces en el Interior; en el Ensanche el aumento ha sido 63 veces en cuarenta y seis años y en el Extrarradio pasa ya de 200 veces en veinticinco años.

Por tanto, si hoy vale el suelo del Extrarradio 50.000.000 de pesetas, dentro de otros veinticinco años valdrá 200 veces más, $50 \times 200 = 10.000.000.000$. Es evidente que adquiriendo hoy todo el suelo habrá ganado el Ayuntamiento en los veinticinco años 9.950.000.000, es decir 398.000.000 por año.

¿Asusta la cifra?

Yo no tengo culpa que la realidad sea esa. En 1878, valía todo el suelo del Ensanche 8.875.420 pesetas. En 1914, valía 331.351.200 (*y estas son cifras oficiales de la oficina municipal de Investigación*). Luego si en 1868, se hubiese comprado todo el terreno, se habrían ganado hasta 1914, 322.475.780 pesetas; es decir, que anualmente se había obtenido con 8.000.000 de capital un beneficio de más de 7.000.000.

Por ningún concepto pueden recusarse estas cifras que son las oficiales, y además, inferiores a la realidad, porque todos sabemos que los propietarios tienden a rebajar el valor cuando lo declaran para el pago de tributos.

Porvenir del Banco municipal

Ya lo hemos visto por comparación con el Ensanche. Adquiriendo todos los terrenos, y no haciendo nada en ellos, dentro de veinticinco años tendría unos 10.000.000.

¿Que es exagerado?

Pues vamos a disminuir la cifra lo que ustedes quieran, pero nunca menos que lo ya realizado en el Ensanche, y siempre resultará que cada año se aumenta el beneficio en otra cantidad igual a la gastada; es decir, se dobla el dinero al primer año, se duplica al segundo y se triplica al tercero, etc., etc. Siempre en el supuesto de *no hacer nada de mejoras*. Pero como nuestro plan es el de *realizar* la urbanización gastando en mejoras otro tanto que el coste de los terrenos, no cabe duda que el incremento del valor sería mayor.

Plan de la operación

Es evidente que en la realidad no pasan las cosas como en el papel y que desde que se constituya el Banco municipal hasta la total adquisición de los terrenos, pasarán algunos años, pero al urbanizar se daría la preferencia a las zonas que con menor gasto producen el mayor aumento de valor del suelo.

Ejemplo: Toda la barriada del Puente de Vallecas, que servirá la nueva línea Metropolitana; la de Ventas en la tercera línea del Metro, y la plaza Monumental, etc., etc.

Podría iniciarse una prolongación urbana que dirigida en dirección a Valencia, sería el principio de la Ciudad Lineal, Madrid-Valencia, con lo cual se rompería la tradición de ensanchar las ciudades por anillas concéntricas que cada vez ahogan más el centro y obligan a los cuantiosos gastos que llevan consigo las grandes vías interiores.

Una vez obtenida del Estado la exclusiva en la propiedad del suelo en todo el término de Madrid, se empezaría por hacer un inventario de todo el que hoy posee el Municipio, que es bastante: Arganzuela, Migas Calientes, Parque de Madrid, Dehesa de la Villa, etc., etc.

A base de la exclusiva en la propiedad del suelo se fundaría el Banco municipal y con la garantía de los terrenos del Ayuntamiento cedidos por un contrato, se haría la primera emisión de Obligaciones territoriales, para adquirir el terreno comprendido entre las Ventas y el Puente de Vallecas y construir un paseo parecido al de la Castellana, que podría llamarse paseo del Abroñigal.

En las zonas laterales se cederían por un canon los solares resultantes y haría el Ayuntamiento, con el auxilio del Banco municipal, el negocio que hace la Compañía del Metropolitano en los Cuatro Caminos y hará después en este mismo sitio.

RESULTADOS OBTENIDOS

Los propietarios expropiados

Un propietario vende sus terrenos y cobra en dinero su valor; como tiene cierto cañiño al sitio, después de urbanizar solicita un solar, en el que sólo tiene que pagar el canon anual y en el que no va a ser molestado con ningún impuesto municipal. Es seguro que emplearía el dinero recibido en algunas mejoras o construcción sobre el solar.

La afección o el interés o la expenlatación, harían subir el canon a cifras, que hoy si se les citaren, parecerían quiméricas.

Accionistas

Si el pueblo de Madrid quiere repartir los beneficios del Extrarradio, acudid a tomar acciones y con la cantidad que tome demostrará su entusiasmo.

La forma de Sociedad Anónima distribuye el beneficio por igual a todos, puesto que es un tanto por ciento al valor de la acción.

Siempre resultará que quienes tengan muchas acciones ganarán mucho; pero sin perjuicio del que tenga pocas que ganará el mismo tanto por ciento.

El porvenir de las acciones del Banco municipal sería magnífico, puesto que en el Banco han de estar interesados cuantos tengan tierra, cuantos tengan acciones, fianzas de inquilinato, que son todos los habitantes de Madrid, y cuantos tengan relación con los servicios públicos que son monopolios y pasarán al Banco por compra o expropiación, preparando así la reversión al Ayuntamiento de Empresas como la de Tranvías, Gas, etc.

A los obligacionistas territoriales del Extrarradio

La táctica de todos los propietarios del suelo del Extrarradio es la de esperar. Ya saben que cada año que pasa, su tierra vale más y consideran el suelo suyo, como una hucha en la que sin echar nada puede sacarse mucho.

Claro está que quienes tengan tierra, allí donde otros hagan mejoras, se beneficiarán, pero cuando todos coincidan en no hacerlas, se pasan algunos años de falta de transacciones que puedan llegar más lejos que la vida del esperante.

Figúrense por un momento que todos los terratenientes están conformes con estas ideas y venden su terreno al Banco a cambio de obligaciones territoriales.

Con la garantía de esos terrenos el Banco emite doble cantidad de obligaciones territoriales, que coloca en las fianzas y demás aplicaciones antes enumeradas e inmediatamente procede a las obras de urbanización en un cualquier trozo.

Como los beneficios de este trozo van al Banco para las obligaciones territoriales y todos los anteriores terratenientes la tienen, todos ellos habrán percibido la mejora.

No habrá exorbitante ganancia de uno solo, sino que ganarán todos, llegando a ser exorbitante cuando *todos los terrenos* se hayan urbanizado.

Piensen además los propietarios que si los 15 o 20 millones de pesetas importe de fianzas de inquilinato y otras se movilizan en forma de obligaciones territoriales, estos millones harán aumentar los valores de sus fincas y a su vez movilizarán otros capitales arrastrando por la confianza las cuentas corrientes de los Bancos que no salen hoy más que por los grifos de empréstitos del Estado, hipotecas y usura.

Los habitantes del Extrarradio que no tengan ni tierra, ni canon, ni obligaciones territoriales, ni nada, creerán que están en Jauja al no tener que pagar arbitrio alguno municipal.

Los comerciantes, los industriales, los trabajadores en general, acudirán allí a establecer sus comercios, sus fábricas, sus talleres, y contribuirán poderosamente al aumento de población, que es aumento del valor del suelo, reflejado en el aumento del canon de ocupaciones.

CONCLUSIONES

Primera. Solicitar del Gobierno derecho exclusivo:

- a) En la propiedad del suelo municipal, previa expropiación por su justo valor.
- b) A que todas las fianzas se presten en obligaciones territoriales, estando siempre a disposición del garantizado; pero los intereses y premio para el prestador.
- c) Para crear, adquirir y explotar todos los servicios públicos que por su carácter son monopolios, incluso los que revierten al Ayuntamiento a plazo fijo.
- d) Autorización para ceder la posesión de los terrenos adquiridos a particulares por un canon anual elevable una vez cada diez años.

Segunda. Que se autorice al Ayuntamiento para entregar las facultades anteriores a un Banco municipal, previo contrato aprobado por el Gobierno.

Madrid, 21 de abril de 1923.—*Mauricio Jalvo.*

Informe emitido por la Junta Consultiva de este Excmo. Ayuntamiento

EXCMO. SR.:

En cumplimiento de lo ordenado en el decreto de V. E. de 13 del corriente, por el que se ordena a esta Junta el estudio de los informes presentados por las entidades y Corporaciones que han concurrido a la información abierta sobre los temas segundo y sexto del Cuestionario inserto en la Real orden del Ministerio del Trabajo de 27 de marzo último, organizando la «Conferencia Nacional de la Edificación», y formular las conclusiones que han de someterse a la aprobación de las Comisiones de Fomento y Ensanche, reunidas, esta Junta ha estudiado con todo el detenimiento que la premura del plazo señalado ha consentido los documentos aportados en el período de información pública, acerca de los cuales considera necesario hacer una breve reseña con los comentarios que nos han sugerido los principales puntos en ellas contenidos.

La *Sociedad Anónima Española de Casas baratas en Barcelona*, presenta un extenso escrito, en el que razona los procedimientos que podrían seguirse para la construcción de casas higiénicas y económicas. Dicha Sociedad sigue paso a paso los procedimientos establecidos en la ley de Casas Baratas, ley que parece desconocer por la forma o por la propuesta que hace en sus conclusiones, o quizá marque una tendencia para conseguir la modificación, si no en la esencia, en algunos elementos particulares de dicha ley, acaso con el fin de adaptar su ya establecida industria de construcción de casas baratas a la legislación actual vigente.

Entendemos, por consiguiente, que este escrito se refiere marcadamente al tema tercero de la Conferencia.

La *Cámara Oficial de la Industria de la Provincia*, remite un informe en el que concede extraordinaria importancia y atribuye como principal causa de la crisis de la construcción al escaso rendimiento de la mano de obra, pues esta disminución dice que afecta no sólo a los materiales sino a los precios unitarios. No se dan soluciones que pudieran remediar este mal, y aun reconociendo que en efecto el rendimiento de la mano de obra ha disminuido considerablemente, y esto ejerce una influencia decisiva en el precio de la construcción, debiera haber examinado las causas que han producido este estado de cosas.

Nos parece muy acertado, y revela un conocimiento exacto del estado de la Hacienda municipal el párrafo que dedica a la exención de arbitrios, pues sin desconocer que los que gravan la edificación afectan a su parte económica es tan exigua, que apenas compensará los perjuicios que a la Hacienda municipal había de producir el privarle de esos ingresos.

Propone también la Cámara que dedique el Ayuntamiento grandes cantidades para la construcción de edificios donde aloje sus servicios, dejando de satisfacer los alquileres que hoy paga por los mismos.

También propone que encamine todos sus esfuerzos a realizar grandes obras de urbanización, y reconociendo que los recursos ordinarios no son suficientes para estas atenciones, y que la situación del mercado no permite fijar grandes esperanzas en empréstitos, propone que los propietarios de los terrenos beneficiados por la urbanización, contribuyan, si no en todo, por lo menos en gran parte, a satisfacer dichas obras.

Por último, dedica una parte de su escrito a tratar del tema de las comunicaciones urbanas, señalando muy acertadamente que de nada serviría la urbanización del Extrarradio y demás zonas de la periferia, si previa o simultáneamente no se resuelve el problema de las comunicaciones.

Señala a continuación los elementos de comunicación y de transporte con que cuenta Madrid, y dice muy atinadamente que en la legislación vigente están todavía por definir las bases jurídicas que condicionen estos medios de comunicación, y que prevean la posibilidad de que se transformen en elementos de explotación municipal; es decir, que apunta la idea de la conveniencia de la municipalización de los servicios de comunicaciones y de transporte para el desarrollo de la vida de la población, y propone que el Ayuntamiento dirija todos sus esfuerzos a conseguir que dichas comunicaciones respondan no sólo al principio de la economía privada de las Empresas y a las necesidades de la expansión de la urbe, sino que con un estudio detenido de tarifas económicas pueda llegarse a la implantación de servicios rápidos que permitan la construcción y emplazamiento fuera de la población de grandes masas de poblado.

Indudablemente, la orientación señalada por la *Cámara Oficial de la Industria*, revela un conocimiento exacto del problema, y que si de momento no habría de resolver la cuestión esencial de que tratamos, su orientación es muy acertada para el porvenir de la urbanización de Madrid.

La *Federación Patronal Madrileña*, acompaña un informe impreso, publicado por dicha entidad en el año anterior. En él se ocupa preferentemente de las cuestiones relativas a personal, y también se ocupa del coste de los solares y materiales, indicando como posibles soluciones la construcción de obras públicas, exención de impuestos durante varios años, el recargo sobre solares, y el acuerdo con las organizaciones obreras para construir un número de casas económicas anualmente, todo lo cual reportaría alivio de la actual crisis del trabajo, sin llegar a ser soluciones definitivas de tan difícil problema. En el oficio de remisión anuncia su intervención en las deliberaciones de la Conferencia donde expondrá las soluciones que juzgue oportunas.

La *Real Sociedad Económica Matritense de Amigos del País*, presenta un razonado escrito, en el cual trata de los distintos aspectos que, a su juicio, han de influir en el problema de la edificación.

Empieza por justificar el retraimiento del elemento capitalista, atribuyendo como causa principal las luchas sociales entre obreros y patronos, y propone la creación o el funcionamiento constante de los Consejos de conciliación y arbitraje, bajo la presidencia de la Junta local de Reformas Sociales. Propone después que dichos Consejos arbitrales intervengan en los contratos que se celebren entre particulares y obreros para la construcción.

Desde luego, la intervención de estas entidades en las cuestiones entre patronos y obreros puede ser de un resultado eficaz; pero no es, a nuestro juicio, el elemento indispensable en los momentos actuales para resolver el problema de la edificación.

Otro de los puntos que trata dicha Sociedad es la carestía de los materiales de construcción. Atribuye dicha carestía, más que al aumento de salarios y disminución de las

horas de trabajo, a la elevación de las tarifas ferroviarias y a las deficiencias y corrupciones de los transportes. Señala, cómo en otros países se han elevado las tarifas de un modo considerable; pero estas elevaciones no han llegado ni con mucho a producir coste tan elevado como los de los ferrocarriles españoles. Indudablemente esta es una de las cuestiones que habrá de tratar la Conferencia Nacional con más cuidado, aunque en el escrito de que tratamos no se señale los procedimientos de corregir estas deficiencias.

También dice la citada entidad, que otra de las causas que influyen en el alza de los materiales es la revisión arancelaria verificada últimamente, que aumenta los derechos de la mayor parte de los materiales que necesitamos importar del extranjero, calificando de medida absurda dicha revisión, que impide el desarrollo de la construcción.

Dedica otro párrafo a la cooperación que las clases obreras han de tener en la construcción, razonando con muy buen sentido la participación que directamente deben tener los Sindicatos obreros en el desarrollo de la edificación. Nos parece muy bien la idea apuntada de que el procedimiento de llegar al conocimiento de los resultados que este sistema habría de dar, sería que el Ayuntamiento y los Poderes públicos en sus obras, llegaran a realizar este contrato; pero para esto sería preciso el establecimiento de reglas previas, como la formación de cuadros de precios de unidades de obras, redactados y estudiados por ambas partes; la fijación del rendimiento normal y natural del obrero en cada unidad de obra y en cada localidad; la fijación de garantías de carácter económico que pudieran ofrecer dichos Sindicatos, etc., etc.

Trata después del precio de los solares y califica de efectismo, más que de realidad, el excesivo valor que se atribuye a los solares en el término municipal, lo que tomamos como una apreciación particular de los casos concretos que cita, que no destruye el concepto de valor excesivo que en general corresponde a la mayoría de los solares en venta.

No podemos por menos de recoger con toda simpatía y pedir que los Poderes públicos miren con todo detenimiento la propuesta que esta Sociedad hace sobre la movilización de la Propiedad urbana. Es indudable que una de las causas que más dificultan la construcción, es la poca facilidad en la obtención de los medios económicos, y se da el caso de que propietarios que representan un valor positivo económico en la población, no pueden disponer de fondos necesarios para continuar su industria sin acudir a operaciones hipotecarias, en muchos casos usurarias, que no sólo por sus condiciones verdaderamente leoninas, sino por los procedimientos legales a que hay que sujetarse, dificultan la obtención del capital necesario. La creación de cédulas u obligaciones fácilmente movilizadas en el mercado, pudieran ejercer una influencia directa en el desarrollo de la edificación.

Cámara Oficial de la Propiedad Urbana. Los puntos de vista adoptados en el escrito de la Cámara de la Propiedad son, o doctrinales, social y políticamente, pero de tal modo, que hacen casi imposible su enjuiciamiento para la Junta Consultiva municipal, a la que parece debe estar vedado todo razonamiento que se aleje de lo puramente técnico, o de lo encajado dentro de normas doctrinales que no pueden ofrecer en ningún caso motivo de combate político o de partido determinadamente clasificado.

Las aspiraciones que se contienen en el escrito que se comenta, expuestas con un carácter de generalidad e inconcreción marcadamente indefinido, afectan en su mayor parte a la estructura vigente de los presupuestos generales del Estado o del Municipio, cuyo modo de arbitrar recursos, por ejemplo, se comenta acremente para concluir con la conveniencia de suprimirlo. Propónese a continuación cesiones totales o progresivas de parte de la riqueza pública, y en ningún momento se aconseja el sustitutivo del ingreso que desaparece como secuela de la cesión que se propone.

Se comenta asimismo la mayor o menor eficacia de la actual burocracia oficial, numerosa ciertamente, y con puerilidad no propia de quien debe tener un concepto de la organización estatutaria, dice debe prescindirse de ella.

Y claro es que no basta la exposición de un mal de carácter nacional escuetamente para juzgarlo como de desaparición necesaria; dada la complejidad del problema hubiera sido conveniente exponer, aunque de modo esquemático, la nueva estructura que se deseaba para el funcionamiento normal del Estado o del Municipio. Solo el enunciado del problema que plantea la Cámara de la Propiedad, hace notoria su ciertísima complejidad, su naturaleza política y la conveniencia de considerarlo la F. C. M.

Algo hay, sin embargo, en el escrito de la Cámara de la Propiedad, digno de comentario breve. Se propone la construcción de casas baratas. Se dice que no conviene distribuir o separar las viviendas de distinta categoría social, y fundándose en sofístico razonamiento de carácter sentimental, se propone la construcción de la vivienda única para todos. Sentimentalmente, también cabría refutar el concepto, pero basta a nuestro propósito hacer resaltar una contradicción fundamental entre el concepto *casa barata*, que exige factores de concurrencia y producción económicos—terreno, material, calidad, etc.—y la vivienda de lujo que a ella pretende unirse, que requiere para su caracterización factores de economía elevada—terreno, emplazamiento, calidad, etc.

El informe escrito que remite el *Centro Obrero católico*, trata la cuestión con carácter de generalidad, digno de tenerse en cuenta. Propone la exención de tributos, la construcción de casas baratas por el Estado, la construcción de Escuelas, y pide se estudien los medios de evitar la codicia de contratistas en la edificación, cuestiones todas que merecen tenerse presentes al redactar las conclusiones.

La *Sociedad de propietarios del barrio de los Cuatro Caminos*, dedica las bases primera y segunda a pedir que se supriman los derechos de licencia para las construcciones y ampliaciones de obras que se ejecuten en el Extrarradio. Ya hemos indicado al comentar otro escrito, que la influencia que la supresión de estos arbitrios ha de ejercer en el valor de la construcción no es de suficiente importancia.

En la tercera base pide la exención del impuesto de derechos reales y contribuciones a las nuevas edificaciones, función correspondiente al Estado, y sólo nos cabe exponer que la exención del pago de la contribución y del impuesto de derechos reales, ha constituido hasta el presente un régimen de excepción y de favor a puntos concretos de la población, y que la práctica ha demostrado que este régimen sólo ha servido para que el interés del capital aportado a las nuevas construcciones sea mayor, es decir, aumentar el lucro y los beneficios de los que se dedican a este género de asuntos. La ley de Casas Baratas trata con un espíritu mayor de justicia esta cuestión poniendo las limitaciones necesarias para evitar este lucro.

La cuarta base pide que se aumenten y abaraten las comunicaciones del centro con el Extrarradio, cuestión que consideramos muy digna de tenerse en cuenta.

La quinta base tiende más bien a resolver una cuestión de índole particular para los propietarios de terrenos del Extrarradio, que a resolver el problema de la edificación. Es indudable que si el Estado o el Municipio se anticiparan a establecer servicios públicos y a urbanizar los terrenos de esa zona, facilitarían la construcción; pero lejos de producir una economía, produciría un aumento en el coste, toda vez que el precio de los solares quedaría favorecido extraordinariamente.

En la base sexta se prejuzga una cuestión que ha dado lugar a una infinidad de controversias y cuya resolución está pendiente del Ayuntamiento. Sin embargo, no podemos por menos de hacer constar que la idea de dejar a los propietarios que libremente fijen sus alineaciones y rasantes para las edificaciones del Extrarradio, sería de un resultado funestísimo y daría al traste con todas las ideas modernas de urbanización.

La *Federación de Asociaciones del Extrarradio* presenta, sin razonar, las conclusiones que brevemente se exponen a continuación: que se realice el proyecto del Sr. Núñez Granés; suspensión del impuesto de *plus valía*; tasación de solares con arreglo a la ley general de expropiación de 1879; supresión de derechos de licencia durante tres años; supresión durante veinte años de Derechos reales e impuestos; prolongación de vías que comuniquen con el Extrarradio, y anticipo por el Estado o el Ayuntamiento a las Sociedades de Propietarios del importe del establecimiento de servicios públicos, a devolver en veinte años.

Se ve su completa analogía con la información anterior por lo que nos remitimos a lo expuesto respecto a dicho documento.

Unión general de Trabajadores. Las conclusiones primera, segunda y tercera, proponen que separadamente el Estado y el Ayuntamiento construya y active sus edificios propios, determinando las obras que puedan comenzar inmediatamente; sobre estos puntos expresamos nuestra conformidad.

La cuarta, considera imprescindible la urbanización y municipalización de los terrenos del Extrarradio. Conformes con el principio, debemos aclarar la necesidad de reducir a trozos pequeños aislados para el comienzo de la obra inmediata, pues la adquisición de la totalidad del término, sería enormemente costosa y de difícil realización, y que no debe precisarse y limitarse al llamado Extrarradio la obra inmediata que se emprenda, pues existen en él adulterados sus valores reales e incapacitados para clases de vivienda barata. La necesidad de fijar un plan de urbanización debe hacerse extensiva a términos limítrofes que precisen para poder encontrar terrenos de adecuado coste a usos determinados.

Se refieren las quinta, sexta y séptima, al establecimiento de Cooperativas y Sociedades, protección por el Estado de construcción de viviendas económicas fijando rentas y condiciones higiénicas de las fincas; la octava y novena, a la acción de Poderes públicos (y Ayuntamiento) sobre solares, edificios de rentas excesivas y terrenos baldíos; la décima a formación de barrios industriales; la undécima a fomento por el Estado y Municipio de construcción de viviendas confortables; la duodécima a disminución de coste de materiales (abaratamiento especial de los de producción nacional), y la décimacuarta a higiene de viviendas (reforma de Ordenanzas). Todas ellas las consideramos muy razonadas y trasladamos a las conclusiones sus principales conceptos adaptados a la ordenación general que nos hemos visto obligados a adoptar.

La Sociedad Central de Arquitectos, en su razonado escrito, presenta conclusiones para los dos temas encomendados al Ayuntamiento. Su criterio es tan acorde con esta ponencia que nos hace expresar la más completa conformidad con la tendencia manifestada y recoger su sentido en las conclusiones insertas al final del presente informe.

La *Sociedad Central de Aparejadores Titulares de Obras*, considera la cuestión de la crisis de la edificación, bajo los aspectos del excesivo coste de materiales, escaso rendimiento en la mano de obra y alta valorización de los solares, estimando como orientaciones posibles para resolver la situación, la tasa reguladora del precio de los materiales, la fijación técnica del valor de los solares, y, por último, una legislación obrera que abarca desde la rectificación de la que actualmente rige en esta materia hasta la creación de otras que comprendan extremos no previstos en la vigente, tales como seguros de distintas clases y creación de un Banco municipal. Todas estas cuestiones son análogas a las expuestas en otros escritos, habiéndose recogido su espíritu en las conclusiones generales que se insertan al final.

D. Mauricio Jalvo, presenta una información con un extenso trabajo impreso, al que acompaña un compendio en el que traduce como conclusiones: la municipalización del suelo y la creación de un Banco municipal constituido con un capital procedente de

Obligaciones territoriales y garantido con la explotación de servicios públicos que tienen el carácter de monopolios y autorizándose al Ayuntamiento para ceder la posesión de terrenos adquiridos, por un canon elevable cada diez años.

Al tratar la información de referencia, de un asunto limitado a un problema financiero, queda contestado en el trabajo del Sr. Contador, que forma parte del presente informe.

TEMA SEGUNDO

Acción de los organismos locales.—Exención de arbitrios.—Función de los organismos locales en la edificación.—Ensanche de las poblaciones.—Extrarradio de Madrid, etc.

Dada cuenta de la información presentada y hechos los comentarios pertinentes a cada uno de los escritos, hemos de tomarlos en consideración dentro de un orden de conjunto que corresponde establecer a este Cuerpo consultivo.

Recordemos que la Real orden de 27 de marzo último dispone la celebración de una Conferencia Nacional que tiene por objeto *estudiar y proponer soluciones armónicas para atenuar la grave crisis de la construcción*. Consideremos también que esta crisis es correlativa de la ocasionada por la escasez y carestía de las viviendas, y que todas obedezcan a una situación anormal producida por múltiples factores que trastornaron el régimen de la vida, afectándola en todos los órdenes. Los organismos directores de la vida colectiva deben tomar la iniciativa de las acciones extraordinarias que sean precisas para encauzar el conflicto y orígenes y darle dirección hasta que se regulen las diversas actividades y se consiga una normalidad nueva. En esta acción, los Ayuntamientos tienen un puesto preferente por tratarse de asuntos que afectan a la economía y salubridad del vecindario y ser la ejecución de soluciones de su competencia, aunque necesite, para muchas de ellas, los recursos o la autorización del Estado. No obstante, su intervención debe ser decisiva, lo mismo para la necesidad del momento que para el porvenir, pues está planteado en todas las capitales de España, como en todo el mundo, con la necesidad de la construcción de viviendas, el problema de la extensión y arreglo de las ciudades.

La acción, pues, de los Ayuntamientos, puede comenzar en el estudio de la exención de arbitrios, petición hecha por casi todos los informantes, y para obtener la opinión más autorizada sobre el particular, según lo acordado por la Comisión especial de señores Concejales, se encomendó al Sr. Contador de Villa, D. Manuel Cristóbal y Mañas, el estudio de este primer punto, contenido en el epígrafe segundo del Cuestionario, que lo ha cumplimentado en un escrito que a continuación se transcribe:

«El problema planteado por la crisis de la edificación, al tomar origen en una coordinación natural de factores económico mundiales, algunos de ellos de muy difícil desintegración sin crear otros problemas, y todos ellos de imposible desaparición por la sola voluntad de un pueblo y de su Gobierno, exige una suma considerable de voluntades, de actividad y de esfuerzos a su servicio para ofrecer garantía de sensible atenuación de la crisis, que, si no hoy, mañana, podrá presentarse con todos los caracteres de un grande conflicto, invadiendo el campo de otras actividades y llegando hasta alterar la tranquilidad pública, factor fundamental de toda la economía de un pueblo.

»El Ayuntamiento de Madrid, ante el deber más elemental que lo impone su ley Orgánica, de procurar a los vecinos bienestar y prosperidad, y conociendo que Madrid siempre tuvo y debe conservar como gran industria, la edificación, tanto por lo que

con ella gana la Villa, como porque de ella depende la vida de más de la sexta parte de su población, quiere acudir al remedio de la crisis de la edificación, aportando todo cuanto pueda ofrecer, si como es de creer, el Estado le presta aquel apoyo que en ciertos casos le sea preciso.

»Por consiguiente, la acción del Ayuntamiento de Madrid en el problema planteado por la crisis de la edificación, puede resultar: activa, eficaz, si el Poder central le presta naturales asistencias y justos apoyos; o poco activa, ineficaz, si tiene que actuar dentro de las disposiciones legales, prácticas y recursos que rigen su ordinaria vida económico-administrativa.

»No correspondiendo al Ayuntamiento la adopción de medidas reformadoras o exterminadoras de los factores económicos que producen la crisis de la edificación, sino la mayor cooperación para contrarrestar los efectos sentidos en todo el cuerpo económico de esta Villa, su acción no puede ser más que *cooperadora*, y sus funciones de dos órdenes:

»1.^a *Estimulante de la edificación*, dando por todo el tiempo que la crisis subsista, exenciones y singularidades tributarias municipales; preferencias en las obras de apertura y urbanización de vías, y hasta auxilios económicos por ciertas edificaciones.

»2.^a *Ejecutante de edificaciones*, promoviendo la construcción de edificios para instalar los servicios municipales que hoy lo están en locales alquilados.

»Con referencia a la primera de sus funciones, hay que considerar que la renuncia del Ayuntamiento a los arbitrios que gravan la edificación, no forma, en verdad, auxilio propulsor de la edificación, por su pequeña cuantía en relación con el capital que ha de emplearse en las edificaciones. La singularidad tributaria, para que sea efectiva, apreciable, ha de extenderse a aquellas tasas, arbitrios e impuestos que recaen sobre los edificios construidos. Mas, como no cabe igualar las distintas clases de edificaciones, la exención ha de excluir los edificios familiares construidos en el Interior y en el Ensanche, los edificios industriales y los de usos especiales; en el bien entendido, que la masa de exenciones constituye una ayuda económica a la persona, Compañía o Sociedad propietaria de la edificación, nunca al ejecutante de las obras o contratista, y que las exenciones de los arbitrios que gravan la construcción y el de los tributos municipales que recaen sobre los edificios construidos y los auxilios del Ayuntamiento, no pueden tener plazo fijo, sino que cesarán al restablecerse la normalidad en la edificación.

»El Ayuntamiento puede cooperar también, atendiendo preferentemente con sus fondos, y dentro de los planes aprobados, a la 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 que se les sometan 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.

»Cooperará el Ayuntamiento, por último, subvencionando a las personas o Compañías que emprendan, sin el carácter de contratistas, edificaciones de casas colectivas de alquiler, dando mayor ayuda por aquellas casas cuya renta esté al alcance de las clases pobre y media. La subvención consistirá en el abono al propietario de una prima obtenida de un fondo que con este especial destino se constituirá:

»a) Con el 20 por 100 del producto anual de los arbitrios e impuestos que gravan las construcciones y los edificios.

»b) Con el aumento de recaudación que resulta por virtud de las reformas tributarias municipales que acuerde el Gobierno, en relación con la crisis de la edificación.

»c) Con el 25 por 100 del remanente de los ingresos sobre los pagos del presupuesto ordinario en fin del ejercicio liquidado.

»El Ayuntamiento, para realizar su función ejecutante de las edificaciones neces-

rias para establecer todos los servicios municipales y ciertas obras de urbanización para fomentar la edificación urbana, necesita el apoyo del Estado, que puede consistir:

»1.º En el abono del saldo de 25.818.597'98 pesetas, reconocido a favor de la Corporación municipal en la liquidación general de débitos mutuos, practicada en 1906, pendiente de resolución del Excmo. Sr. Ministro de Hacienda; y

»2.º En disposiciones de Gobierno, encaminadas a producir la posible utilización del crédito inmobiliario.

»Debiendo el Estado abonar dicho saldo, según la ley especial de 29 de diciembre de 1903, a razón de 2.000.000 de pesetas anuales, y requiriendo la crisis de la edificación la construcción inmediata de los edificios de servicios municipales, forzoso será a la Corporación recurrir al crédito, sin comprometer más que el importe de la deuda del Estado, y en su caso, los edificios que se construyan.

»Ni los estatutos de nuestro Banco Nacional, ni los del Banco Hipotecario, ofrecen al Ayuntamiento aquellas ventajas debidas a la significación del Municipio.

»El Banco de España no puede legalmente dar a un Ayuntamiento los mismos beneficios que a un particular. Con la firma de una póliza o el descuento de un efecto comercial con dos firmas, a noventa días, renovable, puede prestar tanto como trate de emitir en empréstito un Ayuntamiento, y ambos documentos le sirven para representar en sus balances efectivo computable en la garantía de la circulación fiduciaria; en cambio, no puede admitir en su cartera comercial con tales eficacias legales, obligaciones emitidas por el Ayuntamiento del mayor crédito y con las más sólidas garantías.

»El Banco Hipotecario, de otra parte, no ofrece a los Ayuntamientos utilidad alguna. Sometidas sus operaciones de préstamo a una tupida malla de defensa excesiva del pequeño capital extranjero que le creó, tiene cerradas sus cajas a las Diputaciones y Ayuntamientos, por cuanto no opera sobre edificios construídos para servicios públicos o industriales. Lanza al mercado de Madrid las Cédulas que han de proporcionarle el capital para los préstamos que no vieron los accionistas de París; acumula garantías mayores por su valor de las fincas de Madrid hipotecadas, engendrado en gran parte por la acción constante del Ayuntamiento, y no le puede dar patronato bancario para construir un hospital, un asilo, un parque de material de Incendios, etc., etc.

»No son de esperar reformas estatutarias de aquellos establecimientos, y menos, que se decreten con la brevedad que el problema de la crisis de la edificación demanda.

»El Ayuntamiento de Madrid con los títulos que le da la próspera situación de su Hacienda, no aspira a lograr de aquellas Instituciones bancarias las especiales consideraciones a que tiene derecho.

»Aspira a más; se propone y estudia la construcción, en función filial de un Banco o cuerpo financiero con potencialidad económica bastante o redimir a la Corporación para siempre de todo auxilio bancario mercantil y derramar los verdaderos beneficios del crédito sobre la Villa.

»El Municipio, como asentado bajo el principio de sociabilidad más elemental, tiene el carácter de Sociedad indisoluble y por tanto, el Ayuntamiento, su representante, adquiere por ello una solvencia natural, indefinida, de mayor valor que la de los Bancos mercantiles. Si esto se puede decir del Municipio en general, la razón adquiere mayor fuerza al referirse al de la capital de España.

»Madrid se destaca ya con elementos de riqueza, crédito y fuerzas expansivas preeminentes, y dentro de su núcleo urbano, la confianza en el valor actual y en las valoraciones futuras de lo concentrado, forman dos factores imponderables para llegar a las más altas calificaciones de metrópoli. Esto no puede ser negado por nadie, como tampoco puede serlo que en los últimos quince años la administración comunal, ejerci-

da por las representaciones de todos los partidos políticos, ha sido fecunda en iniciativas y lo bastante acertada para calificarla de buena.

»Todo ello suma méritos bastantes del Ayuntamiento de Madrid para que el Poder legislativo y el Poder ejecutivo reconozcan que puede ejercer función social directiva, y, por consiguiente, la idea que estudia de constituirse en banquero de sí propio con el Banco municipal, merece ayudas estimulantes del Poder central, tanto mayores cuanto que, ni en la formación del capital de primer establecimiento ni después, han de entrar fondos ni valores que no pertenezcan al Ayuntamiento, y que en la redacción del estatuto se procederá con mayor prudencia, si cabe, para la institución del Banco nacional, y a base de que sus operaciones no podrán alcanzar a otras actividades, a otras personas o a otros negocios que a aquellos que toman origen en actos de administración del Ayuntamiento, con el fin de que en el aseguramiento del capital sea tan firme que no admita la posibilidad de la quiebra.

»El capital inicial del Banco no puede ser otro que el levantado por suscripción pública de una emisión de Obligaciones con la garantía especial de los 2.000.000 de pesetas anuales, que, a virtud de la ley de 29 de diciembre de 1903, debe abonar el Estado al Ayuntamiento hasta extinguir el débito de 25.000.000 de pesetas, aplicándose hasta formar el capital de 100.000.000 de pesetas; el beneficio neto anual del Banco con más 250.000 pesetas anuales de los recursos ordinarios del Ayuntamiento, recibiendo éste después todos los beneficios del capital poseído en el Banco.

»No tiene el Ayuntamiento otro medio más serio ni más rápido de crear los recursos económicos necesarios para acometer las edificaciones que requieren los servicios locales y para desarrollar las obras de reforma interior, ensanche o urbanización del Extrarradio, y otras que, ya estudiadas, solo esperan la habilitación de numerario.»

Expuesto lo que se refiere a exención de arbitrios, primero de los puntos enunciados en el tema que nos ocupa, pasamos al estudio del segundo punto, que se refiere a la «Función de los organismos locales en la edificación». Entendemos que la acción directa de los Municipios para atender al problema inmediato puede consistir en la construcción de los edificios de Policía, Sanidad y Enseñanza que necesiten para sus funciones; pueden construir casas baratas con arreglo a la ley especial o adquirir y preparar terrenos para que las construyan los particulares, Cooperativas y Sociedades dedicadas a esta actividad, todos ellos trabajos directos pero insuficientes. Deben ser complementados con otros que, por los medios más eficaces que se encuentren, den aliciente al capital para que vuelva a interesarse en la edificación, fomenten la concurrencia de las Sociedades constructoras, protejan la de Cooperativas que laboren con beneficio limitado excluyendo todo lucro y auxilien a todo el que quiera labrarse su casa familiar.

Es de importancia decisiva disminuir el coste de la edificación por medio de estudios de coste de materiales, de jornales, transportes, concretados en la creación de series de precios oficiales, y no incluimos aquí el acuerdo o relación de todas las actividades que conviven en la obra por ser objeto especial del tema séptimo de la Conferencia.

La concurrencia de todas las acciones citadas, no dará el debido resultado si no se ejecutan con el orden y la previsión debidas, si no atiende a la función más importante de los Ayuntamientos que la ley define: «Establecimiento y creación de servicios municipales, arreglo y ornato de la vía pública, comodidad e higiene del vecindario, fomento de sus intereses materiales, etc.», en suma, si no se organiza y regula la ciudad con arreglo a los principios técnicos y sociales de la moderna ciencia de la urbanización.

En atención a lo expuesto, la Junta Consultiva propone a V. E., las siguientes

CONCLUSIONES DEL TEMA SEGUNDO

I.—Exención de arbitrios

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

2.^a Exención de los arbitrios que gravan la construcción y de todos los tributos municipales que recaen sobre los edificios construídos, exclusión de los edificios familiares en el Interior y en el Ensanche, los edificios industriales y los de usos especiales; entendiéndose que la masa de exenciones constituirá una ayuda económica a la persona, Compañía o Sociedad propietaria de la edificación, nunca al ejecutante de las obras o contratista.

3.^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.

4.^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.

A la vez, el Ayuntamiento promoverá la construcción de los edificios necesarios para instalar los servicios municipales hoy establecidos en locales de alquiler, siempre que el Estado le abone en los plazos que estableció la ley especial de 29 de diciembre de 1903, el débito que arrojó a favor del Ayuntamiento la liquidación de débitos mutuos practicada en 1906, ascendente a más de 25.000.000 de pesetas, con el fin de constituir con el importe de dicho débito y con la aportación directa del Ayuntamiento, el capital del primer establecimiento de un Banco municipal sin accionistas particulares en ningún tiempo, y, especialmente, destinado a prestar patronato bancario al Ayuntamiento para las edificaciones ante mencionadas y ejecución de grandes obras públicas, no alcanzando sus operaciones bancarias, en evitación de quiebra, a más asuntos que a aquellos que toman origen en actos de administración del propio Ayuntamiento.

II.—Función de los organismos locales

5.^a Los Ayuntamientos deben ejercer una intervención decisiva en la solución del problema de la vivienda y del trabajo.

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

7.^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.

8.^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.

9.^a Extender los efectos de la acción anterior, solicitando del Estado la ampliación de los beneficios de la ley de Casas Baratas a las viviendas de clase media.

10. Reglamentar la reforma y mejoramiento de las casas de los suburbios que no reúnan condiciones higiénicas, aplicando, si fuere preciso, las prescripciones de la ley de Casas Baratas, referentes a saneamiento de viviendas.

11. Concesión de beneficios a las casas de vivienda que se construyen en los ensanches existentes, con arreglo a tipos perfeccionados higiénicamente, de patios abiertos y condiciones especiales que se estipulen.

12. 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.

13. Es necesaria la formación por el Ministerio del Trabajo de cuadros de precios en cada capital de la nación, en los cuales se regule el valor de los materiales y el rendimiento de la mano de obra, oyendo a los Ayuntamientos de las grandes poblaciones.

14. Para promover la edificación en los terrenos sometidos a planes aprobados o que se aprueben de trazados de nuevas vías, barriadas o extensiones de la ciudad, debe solicitarse la reforma de la tributación de urbana y municipal que recae sobre los terrenos definidos como solares, en el sentido de transformar el gravamen de cuota única en el de proporcional y progresional, cumulativamente, en razón la primera a la extensión del suelo poseído por cualquier título, y la segunda en razón del valor actual, a la fecha de la ley que lo disponga.

Con el mismo propósito, si el Estado, al hacer la reforma tributaria general, acepta el impuesto sobre el capital se transforme toda la materia que abraza hoy la contribución de urbana, en contribución progresional sobre el valor del suelo, recargando en su quinta parte, como minimum, las cuotas que correspondan a los solares no edificados.

15. 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

16. Los Ayuntamientos tienen el deber de procurar el desenvolvimiento económico y las condiciones de salubridad de las viviendas o industrias.

A este efecto deben prevenir 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.

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

17. Los Ayuntamientos de las grandes poblaciones deben concretar los anteriores principios en un plan general que comprenda la ordenación futura de la ciudad y su extensión.

Abarcará la agrupación de masas urbanas clasificadas en usos y servicios relacionados con el núcleo central y concertados entre sí para las funciones de relación, dejando los espacios libres necesarios al sucesivo desarrollo de las necesidades venideras, y posibilidad de adaptación a nuevos procedimientos que surjan en el porvenir.

18. Este plan será rigurosamente cumplido según el orden de necesidades que fije el Ayuntamiento sucesivamente, de tal modo que se ejecuten los estudios de trazado y de detalle de cada trozo, según las conveniencias lo reclamen, dejando el resto, en cuanto sea posible, a la mencionada posibilidad de adaptación futura.

19. Afectará el plan a toda la extensión que se proyecte, y a los núcleos existentes hasta comprender el interior de la población. Se señalarán las principales arterias del tráfico y las necesarias para regular la circulación.

20. Sedará gran importancia a los medios de comunicación rápidos y económicos que deberán preceder siempre a la creación de toda barriada que se inicie en el exterior.

IV.—Extrarradio de Madrid

21. Queda englobado en las últimas conclusiones este epígrafe, que figura en el Cuestionario oficial y al que se refieren algunas de las informaciones recibidas.

En ellas se comprende su solución, su destino, trazados y designaciones, tratándolo como parte de un conjunto, y para evitar la perturbación que produciría su estudio como problema aislado, entendiendo que éste como los demás asuntos que con motivo de la Conferencia se plantean, deben ser estudiados, por el Ayuntamiento con la metódica ordenación que requiere la complejidad y extensión de los temas pertenecientes a la acción de los Municipios, sin la cual no podría obtenerse el beneficio que de momento se busca, y las ventajas y conveniencias que para el futuro deben derivarse de los esfuerzos que se realicen.

TEMA SEXTO

Las comunicaciones urbanas

El tema sexto del Cuestionario que ha de ser sometido a la Conferencia de la edificación, relativo a las comunicaciones urbanas, constituye por sí solo un problema que pudiera ocupar la atención de un Congreso nacional. Las comunicaciones urbanas ejercen una acción directa en la economía local, y, por lo tanto, toda cuestión y toda regla que se dicte en este tema ha de ser tratada con especial cuidado, pues ha de contribuir de un modo poderoso al desarrollo de la vida municipal. No existe legislación respecto a comunicaciones urbanas, lo que es tanto como decir que este problema no ha preocupado ni poco ni mucho a los Poderes públicos. Hasta el presente, ha sido necesario que el desarrollo de la vida de las grandes poblaciones, el impulso de la industria y del comercio y la iniciativa particular se coloquen en situación de verdadero ágobio para que el problema haya tomado estado. No existe más legislación aplicable a comunicaciones urbanas que la antigua ley de Ferrocarriles, en la cual, como es natural, no se prevén ni se tocan siquiera ninguna de las cuestiones que puedan afectar a los medios que la ciencia moderna ha puesto al alcance de las poblaciones. Es preciso, pues, que los Poderes públicos dicten leyes especiales aplicables a estos modernos procedimientos de comunicación.

Del mismo modo, los trazados actuales de las grandes poblaciones, los emplazamientos de las industrias, la situación de las estaciones de ferrocarriles, y, en general, los distintos elementos que constituyen el medio de abastecimiento de la población, están distribuidos de una manera verdaderamente anárquica. La falta de previsión con que estos trazados y estos emplazamientos han sido estudiados, dificulta de un modo considerable el establecimiento de medios de comunicación que tengan el rendimiento que les es propio.

Los defectos de trazado, la forma verdaderamente inconcebible en que se han ido abriendo las calles de la capital, sus rasantes, etc., han determinado un sistema de transportes para toda la capital que hace imposible la vida por el interior de la población. Asimismo, la poca atención que los Poderes públicos y el Municipio han prestado a las obras de pavimentación, consignando cantidades verdaderamente exiguas para su conservación y entretenimiento; el abandono verdaderamente triste en que a todos los servicios de canalizaciones se ha tenido, y la poca importancia y atención que se ha dedicado a la resolución de estos problemas, han hecho, si no imposible, difícilísimo el establecimiento de servicios o de medios de comunicación. El desterrar los procedimientos antiguos de la carreta, el coche de punto, de las reatas de mulas y de los carros de dos ruedas con llantas que son verdaderos cuchillos, ha de constituir en todo momento una grave preocupación para las Autoridades encargadas de resolver el problema. Pero si se quiere hacer una labor útil; si se quiere que Madrid llegue a poder desarrollar su vida en condiciones de comodidad, si no igual, por lo menos parecida a la de otras grandes poblaciones, es preciso llegar a desterrar por completo esos sistemas, pues no solo tienden a destruir la pavimentación, sino que por su marcha lenta entorpecen y dificultan el tráfico.

En las disposiciones vigentes, ordenanzas y bandos especiales no se ha cuidado nunca de establecer una verdadera clasificación de calles; se ha regulado el tránsito únicamente atendiendo a la dirección en que deben transitar los carruajes. Dada la intensidad del tráfico que va adquiriendo Madrid, es necesario aquilatar y desmenuzar en esta clasificación, llegando a hacer un estudio de aquellas vías que puedan considerarse como de penetración o de enlace con el exterior. En estas vías el movimiento debe estar supeditado no al reparto de la trayectoria, sino al de traslado entre los puntos extremos. Otras vías, por su excesiva pendiente y por sus escasas dimensiones, no son aptas para el establecimiento de ciertos medios de comunicación, y es preciso, siempre que se haga una concesión o se establezca un nuevo servicio de comunicación, tener muy presente que ese servicio puede entorpecer y agravar la circulación establecida.

Citaremos como ejemplo la línea de tranvías de la calle de Hortaleza y la de la calle del Barquillo. Estas líneas no resuelven en modo alguno medios rápidos de transporte, apenas alcanzan una velocidad superior a la del peatón, y, en cambio, producen tal entorpecimiento en la marcha de una vía de tanta importancia, que puede decirse que hay momentos en que paralizan por completo el movimiento en esa dirección.

Del mismo modo, la elevación y clase de pavimentos que hayan de establecerse es cuestión de gran importancia, pues Madrid tiene características tan propias que no puede seguirse el método de pavimento con un tipo general para todas las calles. La diversidad de pendientes, los trazados tortuosos, la falta de canalizaciones subterráneas y la forma verdaderamente anárquica en que están establecidos los servicios subterráneos de distribución general, obligan a meditar el estudio con gran cuidado de la clase de pavimento que ha de colocarse en cada calle.

Otra de las cosas que entorpecen y que dificultan de un modo considerable la circulación de la capital, es la desproporción que existe entre el ancho de las calzadas y

aceras. Madrid es una población en que por sus condiciones especiales el movimiento de peatones es infinitamente superior al del tránsito rodado, y existen muchísimas calles en que por la falta de aceras el movimiento de viandantes se verifica por la calzada, paralizando y entorpeciendo de un modo considerable la circulación rodada. No hay más remedio que hacer un estudio detenido en cada caso particular y cada calle de cómo se verifica el movimiento circulatorio, restringiendo la circulación rodada en aquellas en que el movimiento de peatones ha de ocupar necesariamente gran parte del ancho de la calle, dando a las aceras la importancia que deben de tener. Citaremos el ejemplo de la calle de Peligros. El movimiento en esa calle es casi por completo de peatones que invaden el ancho de la calzada, y puede observarse que por las aceras apenas si caben dos personas.

Otra de las cuestiones que introducen alguna confusión en la circulación de Madrid con respecto al exterior, es la dirección de la marcha. Es una verdadera anomalía que se conserve a título de costumbre el que por el interior de la población se verifique la marcha en dirección contraria a la de carreteras, y es preciso que de una vez se decidan los Poderes públicos a señalar una marcha única y uniforme para toda España.

Los sistemas de comunicación urbana y los medios que hayan de emplearse para el transporte del torrente circulatorio, es de tal importancia para la vida de una población, que lo mismo los Poderes públicos que los Municipios deben considerarla como una de sus atenciones preferentes, llegando hasta a municipalizar algunos servicios, destinando a ellos cuantas cantidades les permitan la capacidad económica de sus presupuestos. Es preciso que tanto el Estado como el Municipio consideren este elemento de vida nacional como esencial, hasta el extremo de no buscar nunca en el desarrollo de estos problemas un ingreso para su Tesoro, sino considerarlos como una carga y como un gasto de tanta necesidad y tan imperiosa como puede serlo el de la instrucción pública y el de la sanidad.

Como ya hemos dicho al principio de este escrito, el tema es de gran importancia, pero dado que al presente se trata de una Conferencia para resolver el problema económico de la edificación, no nos extenderemos más en el desarrollo de este tema y formularemos algunas conclusiones que consideramos como esenciales y que han de ejercer una acción inmediata y directa sobre la construcción.

CONCLUSIONES DEL TEMA SEXTO

1.^a El Gobierno de S. M. 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 ínterin no se varíe esta legislación, el Estado no haga concesiones de ninguno de estos medios urbanos de transporte.

2.^a Que tanto el Estado como el Municipio, en la forma que estime 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 la población.

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

4.^a Que se fije por los Poderes públicos, la dirección de marcha de los vehículos dentro de la capital y en las carreteras, procurando que sea uniforme para toda España.

5.^a Que el Ayuntamiento, en el plazo mas breve posible, haga 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.^a Que se establezcan medios de comunicación y de transporte entre las cabezas o puntos de arranque de las vías de penetración.

7.^a Que se hagan las Ordenanzas o reglamentos que regulen el movimiento de cada medio de comunicación aceptada hasta el día, fijando para los tranvías y metropolitanos, los límites a que su acción o movimiento deba llegar.

8.^a Deberá el Estado imponer a las Compañías de ferrocarriles que acuden a la capital, el emplazamiento de una estación central de llegada de viajeros que haga la entrada en la capital más rápida y más cómoda para la vida de la población. Asimismo, que la forma en que se estime más conveniente se haga un estudio de modificación del emplazamiento de las estaciones actuales, obligando al establecimiento de servicios directos de abastecimiento de dichas estaciones con los mercados que surten a la población.

9.^a El Estado y el Ayuntamiento deberán hacer una ordenación del tipo de vehículos, señalando las cargas máximas y anchos mínimos de llantas para poder circular por el interior de las poblaciones.

10. Que se autorice al Ayuntamiento 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.

Lo que por acuerdo de la Junta en las sesiones celebradas en los días 28 y 30 de abril último, tenemos el honor de informar a V. E.

Madrid, 1 de mayo de 1923.—El Secretario, *José Elías y Vías*.—V.^o B.^o el Presidente, *Francisco A. Alberca*.

Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento aprobando el informe de la Junta Consultiva

Dada cuenta en Comisiones 4.^a y 6.^a (Fomento y Ensanche), reunidas, en sesión celebrada en 3 del actual, se acordó elevar el informe de la Junta Consultiva municipal al Excmo. Ayuntamiento, y éste en sesión celebrada en 5 del mismo mes, se sirvió aprobarlo, autorizando la designación de los Concejales Sres. Sáinz de los Terreros, García Cortés, Sánchez Bayton, Saborit, Alberca y Martínez Reus, para constituir la Comisión encargada de emitir la ponencia ante la Conferencia Nacional de la Edificación.

Madrid, 5 de mayo de 1923.

ÍNDICE

Páginas.

Real orden del Ministerio del Trabajo de 27 de marzo de 1923, estableciendo las reglas y temas para la Conferencia de la Edificación.....	3
Cuestionario sometido a la Conferencia.....	5
Decreto de la Alcaldía Presidencia, dictando disposiciones para el cumplimiento de dicha Real orden.....	7
Circular de la Alcaldía Presidencia.....	8
Informes presentados al Ayuntamiento para la Conferencia de la Edificación:	
Cámara Oficial de la Industria de Madrid.....	11
Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Madrid.....	15
Sociedad Económica Matritense de Amigos del País.....	21
Sociedad Central de Arquitectos de Madrid.....	25
Círculo de la Unión Mercantil.....	27
Sociedad Central de Aparejadores Titulares.....	29
Sociedad de Propietarios, Inquilinos y Vecinos de la Zona Norte (Cuatro Caminos).....	31
Comité de la Federación Patronal Madrileña.....	33
Federación Local de Obreros de la Edificación, domiciliada en la Casa del Pueblo.....	41
Federación de Sindicatos Profesionales del Centro Obrero Católico.....	43
Federación de Asociaciones del Extrarradio.....	45
Sociedad Anónima Española de Casas Baratas.....	47
D. Mauricio Jalvo (Arquitecto).....	57
Informe emitido por la Junta Consultiva de este Excmo. Ayuntamiento.....	61
Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento, aprobando el informe de la Junta Consultiva.....	77