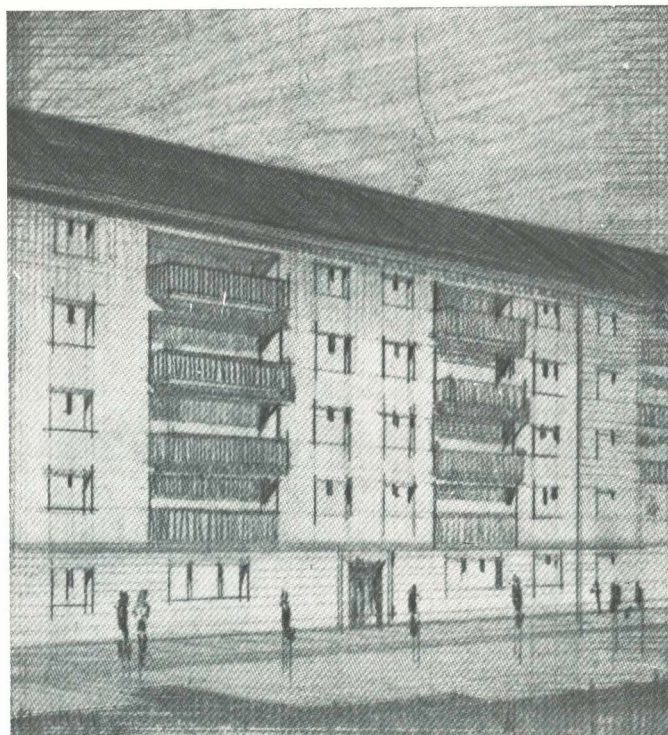




COMENTARIOS A LA NUEVA LEY DE VIVIENDAS BONIFICABLES

Por Jenaro Cristos, Arquitecto

El *Boletín Oficial* del 13 de diciembre pasado ha publicado el Decreto-Ley de la Presidencia del Gobierno, de 19 de noviembre, modificando la Ley de Viviendas Bonificables. El Colegio de Arquitectos de Madrid ha distribuido entre sus colegiales un folleto con el texto de la nueva Ley, que, por otra parte, ha sido publicado íntegro en el número anterior de esta *REVISTA* y en el *Boletín de la Dirección General de Arquitectura*, por lo que ésta es suficientemente conocida. No obstante, como su trascendencia es muy grande, ya que si se cumple en todas sus partes resolverá el actual y agobiante problema de la construcción, queremos hacer unos breves comentarios, que fijen la atención de los compañeros sobre este Decreto-Ley, de tanta importancia para nosotros, para que sea objeto de estudio y divulgación entre los futuros propietarios.

La Ley que comentamos, más que modificación de la del 25 de noviembre de 1944, es una nueva Ley, que viene a sustituir a la anterior con un concepto totalmente distinto. No vamos a comentar el escaso resultado de la Ley de 1944. Imponiendo unas condiciones que escasamente compensaban los beneficios concedidos, su efectividad para impulsar la construcción, pequeña en un principio, quedó anulada por el aumento de precio de los materiales, el encarecimiento de la mano de obra, incremento del valor de los solares y la falta de suministro de materiales intervenidos. Las superficies de viviendas que las condiciones de la Ley exigían, tenían una extensión, y como consecuencia, un coste, desproporcionado a la rentabilidad fijada, aún

con suministros oficiales, que en la mayoría de los casos fallaban totalmente.

La nueva Ley tiene un criterio totalmente distinto para fijar las rentas. No establece una cifra global para renta de vivienda, sino una renta proporcionada a la superficie edificada. Las rentas autorizadas pueden ser, por tanto, cualquiera, siempre que estén relacionadas con la superficie total construida. Esto, además de ser lógico, ya que superficie edificada—fijada una categoría de construcción—es coste, y esto es lo que debe relacionarse con la renta, abre un amplio campo a la iniciativa privada, que puede acoger a la Ley tipos de vivienda muy diversos, al mismo tiempo que amplía el campo de los solares interesantes para estas viviendas bonificables. A nosotros, los Arquitectos, nos da además una mayor libertad para proyectar, estimulándonos a estudiar las plantas, para que tengan un máximo de superficie útil dentro de la menor superficie total edificada.

La Ley establece dos categorías de construcción: la primera es la corriente en viviendas de renta media, y las condiciones de composición no tienen tampoco exigencias fuera de lo normal en este tipo de construcciones. En segunda categoría se incluyen las viviendas con condiciones de materiales, instalaciones y composición usuales en viviendas de renta más económica. No vamos a especificar éstas, ni tampoco las rentas que se fijan por metro cuadrado construido y mes, pues no se trata de reproducir la Ley, sino comentarla.

Los beneficios que concede la Ley, dejando a un lado

los correspondientes a inmobiliarios, dedicados exclusivamente a construir viviendas bonificables, y el derecho de expropiación de solares inedificados, son tres:

- 1.º Reducción del 90 por 100 de tributos.
- 2.º Préstamos hasta el 60 por 100 del importe total de la obra y solar, a amortizar en cincuenta años, devengando un 3 por 100 de interés.
- 3.º Suministro de materiales intervenidos a precio oficial.

Sobre estas tres clases de beneficios que la Ley otorga hay que hacer las siguientes observaciones:

La reducción del 90 por 100 de toda contribución y arbitrio durante veinte años tiene aplicación asimismo a los sótanos, plantas bajas y entresuelos, siempre que dichas plantas, cuando no se destinen a viviendas, no ocupen una superficie superior al 30 por 100 del total construido, «pudiendo utilizarse y alquilarse sin limitación de rentas y usos». Esto es de gran importancia, y amplía extraordinariamente el número de solares que interesan para viviendas bonificables, ya que se puede disponer de su valor comercial.

En cuanto al préstamo sobre el valor total del inmueble, la Ley dice que se podrá conceder hasta el 60 por 100. Queda, por tanto, sin fijar su cuantía, que será tanto mayor cuanto más baja sea la renta de las viviendas, y que estará además regulada por el mayor o menor número de solicitudes de la calificación de bonificable. Esta regulación de la construcción de uno y otro tipo de vivienda con la cuantía del préstamo, así como con la concesión o no de los materiales intervenidos, que la Ley dice que se concederán a las obras consideradas «de interés económico social», es lógica dada la amplitud de la Ley, que, de otro modo, resolvería el problema del paro, pero no el de la vivienda económica, máxime si consideramos que dentro de la Ley están también las viviendas construidas para la venta por pisos. «Pero con objeto de que los constructores sepan la cuantía de los beneficios que se le conceden, se introduce la importante novedad de que, al propio tiempo que la calificación provisional de bonificable, se otorguen total o parcialmente, a instancia de los propios interesados, los beneficios que a esta disposición se refiere, según un orden de prelación determinado por el mayor o menor interés de los inmuebles desde el punto de vista económico-social, atendiendo tanto a la resolución de la crisis de la vivienda como a la necesidad de mitigar el paro obrero», según dice textualmente el preámbulo de la Ley.

Como ejemplo de aplicación en el caso de viviendas más económicas, estudiamos a continuación un edificio para alojamiento de expropiados por obras de urbanización. Aunque el organismo que edifica no percibirá más que una renta pequeñísima, dada la escasez de recursos de sus usuarios, se hace el estudio económico con las rentas máximas que la Ley autoriza, para demostrar que, aun estas viviendas de rentas bajas, son interesantes para la iniciativa privada si se conceden a ellas todos los beneficios que la Ley especifica para estos casos.

Las condiciones de construcción, composición e instalaciones son las exigidas para las viviendas de segunda categoría, grupos C y D. Suponemos suministro preferente de materiales, préstamo del 70 por 100 y exenciones tributarias del 90 por 100 en los primeros veinte años, es decir, los máximos beneficios concedidos.

El presupuesto total es de 1.113.433,22 pesetas, y la superficie edificada es de 1.756,58 m/2, resultando un precio por m/2 de 643,24 pesetas. El solar a 25 p² tiene un valor de 172.880 pesetas, siendo por tanto el valor total del inmueble 1.287.313,22 pesetas.

La Ley, al hablar de los préstamos, dice que se darán sobre el valor del solar y la edificación: Parece ser, por tanto, que el préstamo es sobre el valor total. No sabemos si luego se hará así o como lo hace el Instituto Nacional de la Vivienda. Ciñéndonos al texto, supondremos en este caso un préstamo del 70 por 100 de 1.287.313,22 pesetas, descomponiéndose así esta cantidad:

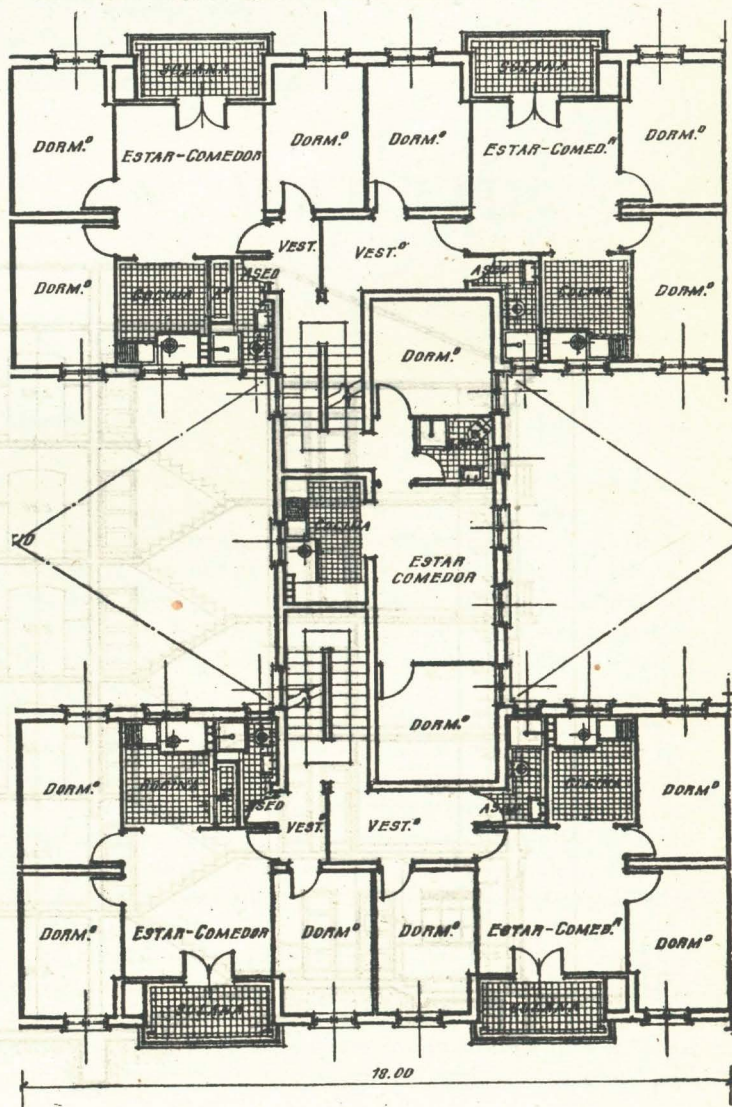
PRÉSTAMO.....	901.119,25
Aportación en metálico.....	213.313,97
Aportación en solar.....	172.880,00
	386.193,97
	1.287.313,22

Las superficies y rentas son:

9 viviendas de 74,01 m/2 edificadas a 4,85 pesetas m/2 = 358,32 pts. mes vivienda.

9 viviendas de 72,85 m/2 edificadas a 4,85 pesetas m/2 = 353,32 pts. mes vivienda.

5 viviendas de 58,83 m/2 edificadas a 4,90 pesetas m/2 = 288,27 pts. mes vivienda.



3 viviendas de 52,48 m² edificados a 4,90 pesetas m² = 257,15 pts. mes vivienda. siendo, por tanto, la renta mensual de 8.517,56, correspondiente a una renta anual de 101.210,72 pts.

Para obtener una renta líquida uniforme en los cincuenta años de amortización del préstamo se ha aumentado la anualidad en los veinte primeros años, reduciéndola en los treinta restantes, compensando así el aumento de contribución y de gastos de conservación. Para ello he determinado el coeficiente de amortización necesario para que a los veinte años se tenga ya amortizado los dos tercios del préstamo, amortizándose el tercio restante en los siguientes treinta años. En este caso, el coeficiente de aplicación en el primer período es de 0,05481, y el correspondiente al segundo período es de 0,017.

Si evaluamos las contribuciones en un 27 por 100 de la renta bruta (35 por 100 del líquido imponible), y los gastos de conservación en el primero y segundo período en el 10 y 20 por 100, respectivamente, los gastos se descomponen así:

Anualidad de amortización	49.390,34	15.319,02
Contribución	2.732,69	27.326,89
Conservación y gastos generales	10.121,07	20.242,15
	62.244,10	62.888,06

Siendo la renta líquida aproximada en los cincuenta

años de 39.000 ptas., la rentabilidad del capital invertido es de un 10 por 100.

En principio parece esta rentabilidad excesiva para este tipo de construcciones. Pero debe tenerse en cuenta que hemos aplicado los máximos beneficios y las máximas rentas a un proyecto que, al tener que realizarse con un rendimiento económico prácticamente nulo, dados los alquileres que se piensan percibir, ha sido estudiado con un criterio de máxima economía. Lo único que pretendo con este artículo es demostrar los amplios horizontes que la nueva Ley abre al campo de la construcción y el deber que tenemos todos de estudiarla y darla a conocer, destruyendo un escepticismo muy arraigado sobre las posibilidades que esta Ley ofrece, y cómo en muchos casos, aun con la sola concesión de algunos beneficios, la construcción de Viviendas Bonificables es una interesante inversión de capital.

En el caso presente, si el préstamo fuese sólo del 40 por 100, la aportación del propietario quedaría duplicada, mientras la renta líquida sólo aumentaría un tercio, siendo la rentabilidad, por consiguiente, un 7 por 100; rentabilidad que, aunque aceptable, no lo es en grado suficiente para atraer el capital a este tipo de viviendas, mientras haya necesidad de construir otras de renta algo más elevada. También se ve con este ejemplo la extraordinaria repercusión que en la rentabilidad tiene la cuantía del préstamo, y como para canalizar la construcción hacia viviendas más modestas es necesario que la Junta Nacional del Pazo varíe la cuantía del préstamo según las solicitudes presentadas y las necesidades del momento.

