

COMENTARIOS SOBRE LA VIVIENDA • VIVIENDAS DE PROTECCION ESTATAL

Es conveniente estudiar la evolución de las leyes de protección de la vivienda durante los últimos cuarenta años y sus resultados.

Año 1930.—Solamente existía la ley de Casas Baratas y Cooperativas como ayuda social a la clase más necesitada. Era una labor del Estado, adonde la iniciativa privada, que resolvía por sí la vivienda, no llegaba en su totalidad. En el resto de la vivienda, el Estado no tenía una directa intervención.

Año 1935. Ley Salmón.—Aparece el paro obrero y la emigración del campo a la ciudad y, en consecuencia, la falta de trabajo y, en parte, de viviendas, sin llegar a ser un problema. La ayuda era de exenciones tributarias y, en compensación, un límite máximo de renta durante veinte años.

Fue una ley muy simple en concepto y tramitación administrativa. Fue un éxito de momento, proporcionó trabajo y sobra de viviendas. Al tiempo, un mal negocio para la propiedad, y hoy sigue siéndolo, sin compensación alguna para el propietario.

Año 1940. Ley de Viviendas Bonificables.—Había pasado la guerra y los cambios producidos en la vida de la nación influyó grandemente en la vivienda, principalmente en su escasez, por la falta total de construcción durante tres años, muy reducida en la posguerra, y los desplazamientos de grandes masas humanas de unas zonas a otras. Esta ley estaba basada en los mismos criterios de la ley Salmón, con las modalidades de préstamos y primas a la construcción.

Ya se empezó a complicar la ley en su concepto y en su trámite administrativo, agravándose esta complicación al aparecer los cupos de viviendas.

Había un tipo de vivienda social que, como no era rentable ni comercial, el Estado tuvo que dedicarle su ayuda y protección a través del Instituto Nacional de la Vivienda.

En esta época cambió totalmente la normativa y organización de construir viviendas.

Antes de la guerra las viviendas las construían la clase media para renta, como medio de inversión de sus ahorros. En algunas ciudades apareció la venta por pisos como negocio.

Posteriormente, a la guerra, se fue desplazando a la clase media por la ley de Arrendamientos Urbanos y por falta de rentabilidad, y dominaron la construcción de viviendas los que construían para negocio. Pasando el edificio aislado a los grandes bloques.

Años hasta 1969. Viviendas de renta limitada y subvencionadas.—Leyes basadas en las anteriores, modificadas y con nuevas directrices, principalmente en la segunda fase y actualmente en vigor. Se ha querido perfeccionar tanto las leyes de ayuda a la vivienda, matizando todos los casos, que la complicación técnica administrativa y las responsabilidades por su incumplimiento es tan grande que muchas veces no compensa acogerse a la protección estatal, y cuando no

hay otro camino que aceptarla se produce una cadena de obstáculos y preocupaciones innecesarias.

La principal característica de esta ley, en relación con las anteriores, es que el Estado le dedica mayor atención a la vivienda social a través de Sindicatos, Cooperativas y organismos de la Administración. Muchas primas a fondo perdido y préstamos hipotecarios.

VIVIENDAS LIBRES

Las viviendas libres tienen la ventaja de su libertad de venta y primera renta y el no estar sometida su vida a un régimen tan severo, producido por los reglamentos de las leyes de protección oficial a la vivienda.

Los inconvenientes son, principalmente, el pago de los impuestos en su totalidad y la influencia en ellas de las reducciones para las protegidas.

Resultados producidos por la aplicación de las leyes de protección a la vivienda.—Si se estudia a largo plazo los efectos de la protección estatal de la vivienda, en las del Grupo I y Subvencionadas se comprobará que no son tantos los beneficios que se producen.

Se concede una exención tributaria en determinados impuestos para la compra del solar y la construcción del edificio y otros en su vida durante veinte años.

Los primeros beneficios son: el 90 por 100 de la tasa por la licencia de obra, en los derechos reales, en el plus-valía de la compra del solar, en los derechos reales de la declaración de obra nueva y en las ventas. Las mismas exenciones o reducciones en las subvencionadas, más una ayuda a fondo perdido de 30.000 pesetas por vivienda. Los beneficios, una vez construido el edificio, son la exención del 90 por 100 en las contribuciones e impuestos que graven el edificio.

Los préstamos no se tienen en cuenta en el con-

TASA DE LICENCIA DE OBRAS (CONSTRUCCION). ORDENANZAS FISCALES

	ORDEN DE LAS CALLES					
	Extra (pesetas)	Primera (pesetas)	Segunda (pesetas)	Tercera (pesetas)	Cuarta (pesetas)	Quinta (pesetas)
AÑO 1942						
Por metro lineal fachada	14,—	12,—	10,—	8,—	6,—	4,—
Por metro superficial construido ...	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30
AÑO 1944						
Por metro lineal fachada	14,—	12,—	10,—	8,—	6,—	4,—
Por metro superficial construido ...	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30
AÑO 1945						
Por metro lineal fachada	14,—	12,—	10,—	8,—	6,—	4,—
Por metro superficial construido ...	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30
AÑO 1948						
Por metro lineal fachada	14,—	12,—	10,—	8,—	6,—	4,—
Por metro superficial construido ...	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30
AÑO 1952						
Por metro lineal fachada	33,—	28,—	24,—	19,—	15,—	10,—
Por metro superficial construido ...	1,40	1,20	1,—	0,80	0,70	0,60
AÑO 1953						
Por metro lineal fachada	33,—	28,—	24,—	19,—	15,—	10,—
Por metro superficial construido ...	1,40	1,20	1,—	0,80	0,70	0,60
AÑO 1954						
Por metro lineal fachada	66,—	56,—	48,—	38,—	30,—	20,—
Por metro superficial construido ...	2,80	2,40	2,—	1,60	1,40	1,20
AÑO 1955						
Por metro lineal fachada	66,—	56,—	48,—	38,—	30,—	20,—
Por metro superficial construido ...	2,80	2,40	2,—	1,60	1,40	1,20
AÑO 1958 *						
Por metro lineal fachada	100,—	85,—	70,—	55,—	40,—	30,—
Por metro superficial construido ...	30,—	25,—	20,—	17,—	14,—	10,—
AÑO 1962 **						
Se rige sólo por superf. construida.						
Por metro superficial construido ...	65,—	56,—	47,—	38,—	29,—	20,—

* Esta Ordenanza rigió hasta el año 1961 inclusive.

** Esta Ordenanza rigió hasta el año 1968 inclusive.

cepto general, por ser una minoría los que los reciben.

En compensación a estas rebajas, se limita la renta del edificio, un tope máximo inferior a la realidad del mercado y el precio de venta.

Tiene interés y es conveniente para los propietarios de pisos o propiedad horizontal que los ocupen ellos mismos, porque se benefician de la reducción de impuestos y no les afecta la renta legal ni el precio de venta.

La primera pregunta a plantearse es: ¿Compensa al propietario lo que se da por lo que se pierde? ¿Hay beneficio o pérdidas?

Voy a estudiar cada impuesto por separado.

Licencia municipal.—La reducción de la licencia municipal al principio de la promulgación de estos tipos de leyes de protección a la vivienda sí que era un beneficio, porque la reducción se operaba sobre las bases de aplicación del impuesto vigente en aquel momento y que era normal. Al encontrarse los Ayuntamientos que su recaudación por ese concepto se había reducido al 10 por 100, en ejercicios sucesivos y con plena libertad por la ley fueron aumentando los tipos tributarios y la base de aplicación, pensando en la bonificación de la protección a la vivienda. La realidad es que el 10 por 100 actual representa una tributación elevada y en la práctica no existe tal reducción. Por ser la mayoría de viviendas protegidas, las que no lo son pagan cantidades por licencia municipal casi abusivas.

Aplicando lo expuesto a un caso real, nos da el resultado siguiente:

Para un edificio tipo medio en la calle Císcar, de Valencia, con las características de

	m ²
Superficie solar	450
Superficie total construida	2.508
Longitud de fachada	15

Al imponer a las cifras anteriores el cuadro de tasa de licencia de obras que se expone a continuación, nos produce el resultado que se suponía. El importante aumento de las cifras a pagar en los últimos años hacen que el beneficio de la ley prácticamente en este concepto no exista.

Aplicando el cuadro anterior a esta finca, tendremos la cantidad a pagar por la licencia de obra desde 1942 a 1969 y sus variaciones.

Plus-valía.—Sucede lo mismo que con las licencias municipales, pero aquí más agravado.

	Pesetas		
AÑO 1942		AÑOS 1954 AL 1957	
Fachada, 15 X 12	180,—	Fachada, 15 X 56	840,—
Superficie, 2.508 X 0,60	1.504,80	Superficie, 2.508 X 2,40	6.019,20
Total	1.684,80	Total	6.859,20
AÑOS 1944 AL 1951		AÑOS 1958 AL 1961	
Fachada, 15 X 12	180,—	Fachada, 15 X 85	1.275,—
Superficie, 2.508 X 0,60	1.504,80	Superficie, 2.508 X 25	62.700,—
Total	1.684,80	Total	63.975,—
AÑOS 1952 Y 1953		AÑOS 1962 AL 1969	
Fachada, 15 X 12	420,—	Superficie, 2.508 X 56	140.448,—
Superficie, 2.508 X 1,20	3.009,60		
Total	3.429,60		

El plus-valía es un tanto por ciento sobre diferencia de valor del terreno en dos fechas, las últimas transacciones. Una antigua y otra actual. La antigua era normal. La actual, aumentado su valor por dos conceptos: el aumento para compensar las reducciones a que obliga la protección a la vivienda y la elevación de la cifra para compensar la baja de la moneda, valor que se va acercando a la realidad de los precios del mercado, hecho que no sucedía en los solares antiguos.

Al pensar en este impuesto, su aplicación a los edificios protegidos, y elevar los precios y tipos en busca de una recaudación, se comete una gran injusticia al aplicar los mismos precios a los restantes edificios que, por ser antiguos o no haberse acogido por distintas razones a la protección estatal, son gravados desproporcionadamente a su valor y rendimientos en proporción a las protegidas.

Para un edificio tipo medio, por ejemplo, de la calle Císcar, de la ciudad de Valencia, la evolución de precios por metro cuadrado de solar en el catálogo de plus-valía han sido los siguientes:

PRECIO POR METRO CUADRADO Y AÑO DEL IMPUESTO DE PLUS-VALIA PARA UNA FINCA EN VALENCIA

	Pesetas
1940	138,—
1941	146,—
1942	184,—
1943	261,—
1944	230,—
1945	
1946	
1947	
1948	535,—
1949	
1950	
1951	622,—
1952	
1953	
1954	840,—
1955	
1956	
1957	
1958	1.260,—
1959	
1960	1.764,—
1961	
1962	
1963	2.400,—
1964	
1965	
1966	3.240,—
1967	
1968	

Derechos reales.—Se aplica el impuesto sobre valores muchas veces resultado de ventas anormales o catálogos oficiales impuestos por las oficinas liquidadoras, otras veces pensando en la bonificación del 90 por 100 por la ley de protección estatal.

La consecuencia de todo ello es que, si se comparasen lo que representaban estos impuestos hace veinte años con las cifras de hoy, se comprobaría que en la mayoría de los casos la bonificación es ficticia.

Limitación de alquileres.—Al fijar el alquiler al terminar el edificio, se puede calificar de ponderado y no excesivo. Al pasar los años ya no sucede lo mismo. Todo ha aumentado, menos la moneda, que ha bajado de su valor adquisitivo y, sin embargo, las rentas son las mismas, llegando a no compensar y pensando en la libertad. La ley autoriza a algunas elevaciones, que no se llevan muchas veces a su aplicación, y, por otra parte, son tan pequeñas que no representan casi nada. Si se aumentan los impuestos que son repercutibles al inquilino, el propietario se convierte en un administrador del Estado, garantizándole el cobro y sin prima de cobranza.

Cuando se terminan los años de la exención tributaria, el problema se agrava más, al desaparecer los beneficios y continuar el alquiler bloqueado.

¿Por qué se tiene que tratar a los propietarios de fincas urbanas de distinta forma que a los demás intereses económicos del país? ¿Por qué hay revisiones de precios del producto, de los servicios e impuestos, periódicamente, de acuerdo con el valor de la moneda o de las necesidades de la vida, y en ese mismo criterio no se aplica a la vivienda, que es tan importante como el comer, vestir, medicamentos, transportes, estudios, etc.? No existe ninguna razón lógica para defender el trato distinto a la vivienda que a los demás productos de primera necesidad, y por este motivo se ha creado el problema de la vivienda en el país cuando no existía ni debía existir. Se dirá que existe en todos los países; es cierto, pero no sirve de argumento para nosotros, porque nuestras características son distintas a las de otros países.

Solamente es eficaz el beneficio cuando el propietario es de un piso que ocupa y el concepto renta no le afecta.

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Uno de los motivos, y quizá el principal, de existir el problema de la vivienda es la actual ley de Arrendamientos Urbanos. No es una ley neutral ni justa, es una ley parcial y con tendencia a favorecer a una parte con el sacrificio de la otra. Todos los derechos son del inquilino, y todas las obligaciones, del propietario. El concepto corriente es que el inquilino es propietario del 50 por 100 en lo real y efectivo.

El derecho de continuidad, la congelación de rentas, desahucios, etc., han hecho que la vivienda no sea rentable como inversión dineraria, tanto por el concepto de propiedad como por su rendimiento económico.

Como complemento de este comentario, se puede ampliar con el estudio que presenté con el título "Estudio sobre la tributación y gastos de un inmueble urbano en sus distintas fases. La compra del solar, construcción del edificio, explotación del mismo y la repercusión después de la muerte del propietario".

A la ley de Arrendamientos Urbanos le falta la elasticidad necesaria para adaptarse en cada momento a

la realidad económica por medio de revisiones periódicas y reales y una igualdad de derechos entre el propietario y el inquilino, respetando cada uno los suyos, derivados del concepto de propiedad y del arrendamiento o uso de la vivienda.

De haber existido una ley justa, es indudable que la clase media española hubiese seguido invirtiendo sus ahorros en la construcción de viviendas para alquilar.

Esta ley y la propaganda realizada por los distintos medios de difusión, y hasta por disposiciones oficiales, presentando al propietario como una mala cosa, explotador de los inquilinos y ser despreciable por la sociedad, cuando debía reconocerse su ayuda y su colaboración en la creación de viviendas. Este hecho ha restringido la aportación de capitales para esta inversión.

Si a todo esto se une la elevada tributación, resulta que no es agradable ni conveniente ser propietario de viviendas destinadas a alquiler o renta.

Muchas veces, por declaraciones de las personas más responsables, han anunciado la revisión y modificación de esta ley, que nunca ha sido una realidad, pues en lo social es muy difícil retirar privilegios una vez concedidos.

Por causa de esta ley, el Gobierno ha tenido que dedicar importantes cantidades y grandes esfuerzos de la Administración para la ayuda a la vivienda, que no hubiese hecho falta de haber habido una ley de Arrendamientos Urbanos más neutral.

REPERCUSION DEL PRECIO DEL SUELO EN LA VIVIENDA

Después de la ley de Arrendamientos Urbanos, el suelo sigue en importancia e influencia en el problema de la vivienda.

El suelo urbano es libre, se puede retener indefinidamente, venderse o no, tiene libertad de precio y el constructor de viviendas tiene que adquirirlo al precio que quieran en el mercado.

La Administración ha querido cortar o reducir estos precios promulgando leyes como la ley del Suelo, la ley de Solares, etc., sin ninguna eficacia. Lo único que podría haber sido eficaz es la ejecución directa de polígonos por la Gerencia de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda, expropiando y vendiendo parcelas urbanizadas en todas las ciudades; pero la lentitud de tramitación y, en consecuencia, su ejecución ha impedido su eficacia, haciendo el efecto contrario al haber retirado del mercado grandes superficies de zonas constructibles.

Los Ayuntamientos, con sus retrasos en urbanizar y dotar a las zonas de extensión de servicios públicos, han ayudado a una especulación del suelo que actualmente agrava el problema de la construcción de viviendas. Se puede afirmar que el término medio de precios de solares y su repercusión en el coste de la vivienda representa un 50 por 100 de su valor.

Actualmente se pretende promulgar una ley contra la especulación del suelo, con orientación equivocada al ser dirigida a forzar la tributación. De llegar a su aplicación, nada resolverá, producirá una elevación de su coste. La única solución es la producción de suelo edificable urbanizado por ejecución directa y por medio de polígonos de expropiación forzosa, tipo Geren-

cia, pero con rapidez y concepto de empresa, o mejor, la municipalización o socialización del suelo.

Si no se resuelve este problema, no se podrá construir viviendas sociales y de reducido coste.

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA COMPARADO CON EL EXTRANJERO

Es muy corriente oír decir que en todo el mundo existe el problema de la vivienda, ¿y cómo no tiene que tenerse en España?

Al decir esto se olvidan de la diferencia existente entre los distintos países. Diferencias políticas, económicas, demográficas, etc. Unos países han tenido una guerra destructora y total, como los del centro de Europa. En otros, por revoluciones interiores o por aumentos o creaciones de zonas industriales, se ha producido el fenómeno de superpoblarse unas zonas y al contrario en otras. Otros países han tenido que dedicar sus esfuerzos de mano de obra a fines de mayor interés social. Otros, por elevado coste.

En nuestro país es totalmente diferente a otros. Nuestra guerra no produjo una destrucción masiva, solamente parcial y en pocas zonas, y sí un fuerte aumento en las principales ciudades de gentes de los pueblos. La construcción hasta hace poco tiempo era por procedimientos antiguos y existía una mano de obra abundante y capacitada, alimentada constantemente por los obreros del campo. Los costos no eran elevados, y en conjunto era y es la primera industria del país.

La construcción de viviendas, a pesar de su pujanza industrial después de la guerra, fue vacilante e irregular por falta de algunos materiales (hierro y cemento), pero que siempre se encontraban; dependía del precio. La imposibilidad de construir para alquilar, por las razones expuestas anteriormente, desvió la construcción de viviendas a la venta por pisos o propiedad horizontal.

Unas ciudades tardaron más en adaptarse que otras por no haberse iniciado en esta modalidad con anterioridad. Sucedió que el ritmo de crear viviendas no dependía de una inversión dineraria o de renta: dependía de una venta que precisaba un comprador, que al principio pagaba al contado, pero que luego era preciso la venta aplazada. En consecuencia, el ritmo de construcción de viviendas dependía de su venta y sin organizarlo producía un freno o marcaba un ritmo de producción.

Si el producir viviendas para alquilar fuese negocio o la venta fuese de gran volumen numérico, tengo la seguridad que la extraordinaria máquina de construcción del país hubiese superado las necesidades del mismo. A pesar de todo, ya existen ciudades donde no hay problema y sobran viviendas.

SERVICIOS PUBLICOS

La mayoría de las construcciones se realizan sobre terrenos sin urbanizar y sin servicios públicos.

Además de la perturbación, trastorno y perjuicio que representa la falta de los servicios públicos, y para disponer del mismo, se obliga al promotor a tratar directamente, y siempre con inferioridad, con las empresas suministradoras de los mismos las condiciones y precios de la instalación en vía pública. Posteriormente, al no estar urbanizado el terreno público, al

hacerlo el Ayuntamiento le obliga aplicar contribuciones especiales que representan cantidades a pagar y, en consecuencia, aumento del coste de la vivienda.

Las compañías de servicios públicos tienen, sin duda, sus problemas particulares y otros con relación a la Administración. Muchas veces pretenden resarcirse o compensarse económicamente de los gastos de primera instalación obligando a pagar al constructor de la vivienda, por acometidas, ayuda a la canalización general o instalaciones de estaciones elevadoras o transformadoras, cantidades muchas veces elevadas que aumentan el coste de la vivienda.

De estar el terreno urbanizado, todas estas cantidades estarán en parte absorbidas en el precio del solar y descargaría el coste de la vivienda.

PARTICIPACION DE LOS INMUEBLES EN LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

Mejor que opinar es analizar un presupuesto municipal, por ejemplo, el de la ciudad de Valencia del año 1968.

Ingresos totales: 665.000.000 pesetas.

De estos ingresos, la parte que aportaría directamente la propiedad urbana son:

	Pesetas
CAPITULO 1	
Arbitrios sobre riqueza urbana	60.000.000,—
Arbitrios sobre solares sin edificar ...	5.300.000,—
Arbitrios sobre solares sin edificar y edificados	10.000.000,—
Arbitrios sobre incremento de valor de los terrenos	45.000.000,—
Pesetas	
CAPITULO 3	
Tasa por licencia de construcción ...	50.000.000,—
Tasa por apertura de establecimientos.	12.500.000,—
Tasa por servicio de alcantarillado ...	18.000.000,—
Ocupación vía pública por obras	500.000,—
Vallas y otros	950.000,—
Rejas, balcones, marquesinas, miradores, etc.	2.165.000,—
Escaparates	2.500.000,—
Lucernarios	35.000,—
Terrenos sin vallar	2.600,—
Pesetas	
CAPITULO 4	
Participación del 90 por 100 en las cuotas de la riqueza urbana	65.461.067,—
Participación del 90 por 100 en el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos	1.000,—
Ventas de viviendas	3.035.109,—
Total	275.449.776,—

La propiedad urbana aportó al presupuesto municipal de 1968 la cantidad de 275.449.776 pesetas, que representa el 41,5 por 100 de dicho presupuesto.

PLANES GENERALES Y PLANES PARCIALES

Para construir viviendas se precisa disponer de suelo urbano y, lo primero, debe aprobarse el plan general y desarrollarlo con planes parciales.

Muchas ciudades tienen aprobado o estudiado el plan general, o sea la calificación urbanística del suelo de la ciudad y de sus ensanches o zonas industriales, con sus normas urbanísticas. Lo que no tienen estudiado ni aprobado la mayor parte de ciudades, aun-

que tengan el plan general, son los planes parciales, o sea el detalle como aplicación y desarrollo del general.

Esta falta de estudio y aprobación de los planes parciales es un gran obstáculo para la programación y construcción de viviendas.

Cuando se precisa suelo urbano, lo primero a saber es si tiene líneas y zonificación aprobadas. Si el Ayuntamiento concedería licencia de construcción o no; y si la concede, con qué garantía para el futuro o con respecto a los derechos de tercero.

Es muy difícil encontrar terrenos donde esté clara la legalidad para construir, y cuando se encuentran se tiene que pagar a altos precios la garantía de poderse construir. Este hecho repercute en el coste de la vivienda en cantidades importantes.

La lentitud municipal en estudiar, redactar, tramitar y aprobar planos parciales, además del daño que produce a la propiedad inmobiliaria por desconocerse la situación urbanística de su finca. Perturba tanto al planearse la construcción de un edificio para viviendas, que muchas veces impide su realización y en la mayoría de casos produce pérdida de tiempo y encarecimiento del coste de la vivienda.

Si se quiere ayudar a la vivienda, debe resolverse por quien sea el que todas las ciudades dispongan de planes generales y parciales bien estudiados y aprobados para que pueda obligar y se pueda trabajar con garantía legal.

PRESTAMOS Y AYUDAS POR ENTIDADES BANCARIAS

Hace años la financiación de viviendas se hacía por medios propios, ayudados por préstamos hipotecarios del Banco Hipotecario y por las Cajas de Ahorros. Posteriormente se amplió con los del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, que se transformó, cambiando su nombre por el de Banco de Crédito a la Construcción, con préstamos directos o complementarios.

Por el volumen de la construcción actual y las reducidas cantidades disponibles con ese fin comparado con la demanda, la construcción carece de esa ayuda financiera, excepto en casos aislados y muchas veces especiales.

La Banca privada no puede colaborar porque no son de su especialidad estos préstamos y principalmente por el tiempo. Los préstamos a la construcción tienen que ser a largo plazo y de cuantía elevada, y más hoy, que la venta de pisos se tiene que realizar forzosamente con una entrada mínima y el resto en plazos mensuales que llegan muchas veces a los diez o más años.

Esta modalidad, forzada por la realidad, para la venta de viviendas obliga al constructor a disponer de una fuerte tesorería y a pensar en la devaluación o pérdida de valor de la moneda.

Muchos no disponen de reservas y no es rentable el invertir cantidades elevadas a largo plazo; tienen que reducir el ritmo de sus construcciones, y lo más importante es que se están descapitalizando.

Una lógica ayuda con préstamos representaría una colaboración muy importante a la construcción de viviendas. Podría ser, por ejemplo, absorbiendo los plazos mensuales de la venta de pisos por entidad bancaria adecuada, con la garantía personal y la de la finca.

CONCLUSIONES DEL COMENTARIO

1. Hay que proceder a reconsiderar toda la política de la vivienda en sus aspectos construcción, ayuda estatal, arrendamientos, tributación, uso, etc., encauzándola de acuerdo con la realidad actual.
2. Cuando la protección estatal a la vivienda existe durante decenas de años con las mismas directrices, lo que al principio es eficaz, tiene un interés y produce efectos beneficiosos, cumpliendo con el fin propuesto al ser permanente durante muchos años, se termina produciendo efectos contrarios por acomodación, normalidad, adaptación. Sucede lo mismo que en medicina, que la continuidad del medicamento deja muchas veces de producir los efectos deseados. La continuidad de la protección crea una desigualdad injusta entre los edificios acogidos y los libres, que debe corregirse, considerándose la protección como normalidad cuando debe ser la exención.
3. Debe crearse el clima necesario para que el construir viviendas para alquilar sea rentable y atraer al capital, principalmente de la clase media, como medio de inversión, base en otros tiempos de la financiación de la construcción de viviendas.
4. Se debe ir a la tributación en un solo concepto, agrupando los actuales y reconsiderando su cuantía y forma de aplicación pensando en el fin social de la vivienda y considerándola como un elemento comercial y rentable.
5. La ley de Arrendamientos Urbanos debe adaptarse a la realidad actual, haciéndola compatible y reglamentando los derechos de la propiedad y del arrendatario en términos justos para ambas partes; tratando la vivienda, además de su fin social, como explotación industrial o comercial con sus facetas de financiación, amortización y rentabilidad, comparándola a otros medios de riqueza y uso y sin olvidar la pérdida de valor del dinero en el futuro.
6. Es urgente resolver el problema de suelo urbano; sin ello nada eficaz se puede hacer para resolver el problema de la vivienda. La única solución eficaz es la construcción rápida de suelo por polígonos de ejecución directa por la Gerencia de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda, o mejor, la municipalización o socialización del suelo como función social, previa valoración y pago de su justo precio.
7. Reconsiderar la intervención de los servicios públicos de forma que no sea una carga excesiva sobre la vivienda tanto en su construcción como en el uso.
8. Que la vivienda no sea la base de donde se saque la mayor parte de los ingresos para nutrir los presupuestos de los Ayuntamientos, que se

distribuyan los ingresos entre todas las riquezas que constituyen una ciudad de acuerdo con su importancia.

9. Es complemento de este comentario el estudio que realicé recientemente con el título de "Estudio sobre la tributación y gastos de un inmueble urbano en sus distintas fases. La compra del solar, construcción del edificio, explotación del mismo y la repercusión después de la muerte del propietario".
10. Todas las ciudades deben tener lo más pronto posible planes generales y planes parciales como desarrollo del general, obligando a los organismos competentes en el cumplimiento de la ley. Sin estos estudios urbanísticos no es posible desarrollar un plan de viviendas y se está produciendo gran daño a las ciudades al construir con el desorden actual.
11. La falta de una intensa y eficaz ayuda financiera al constructor de viviendas le obliga a disponer de fuertes tesorerías, que limita su capacidad y obliga a pensar en la pérdida de valor de la moneda. Se deben estudiar planes de financiación a largo plazo para los compradores, además de los existentes.
12. Cada tema comentado merece un estudio detallado y completo, y con él se podría disponer de una normativa que fuese base de una política de la vivienda más de acuerdo con la realidad actual y cumpliendo mejor el fin social de la vivienda.
13. El fin principal de este comentario es aportar ideas, experiencias y conceptos lo más claros posibles para ayudar a ordenar la política de la construcción, financiación, rentabilidad y uso de la vivienda y evitar los defectos de la organización actual dentro de la economía del país. El opinar es constructivo; el silencio, en estos momentos de necesidad de futuras adaptaciones a nuevas directrices, es hacer labor negativa. Por ello, brevemente y con la mayor claridad posible, expongo la mía.
14. *Consecuencia final.*—Se precisa una reunión para el estudio a alto nivel, en el que estén representados todos los sectores interesados para redactar las bases que sirvan para la promulgación de un Código de la Vivienda donde se recojan y reglamenten los conceptos anteriormente expuestos; sin esta ordenación seguiremos con el problema de la vivienda sin resolver a pesar de los grandes esfuerzos que todos realizamos, la Administración y los particulares, prestando con ello un importante servicio a la economía nacional y al fin social de la vivienda.