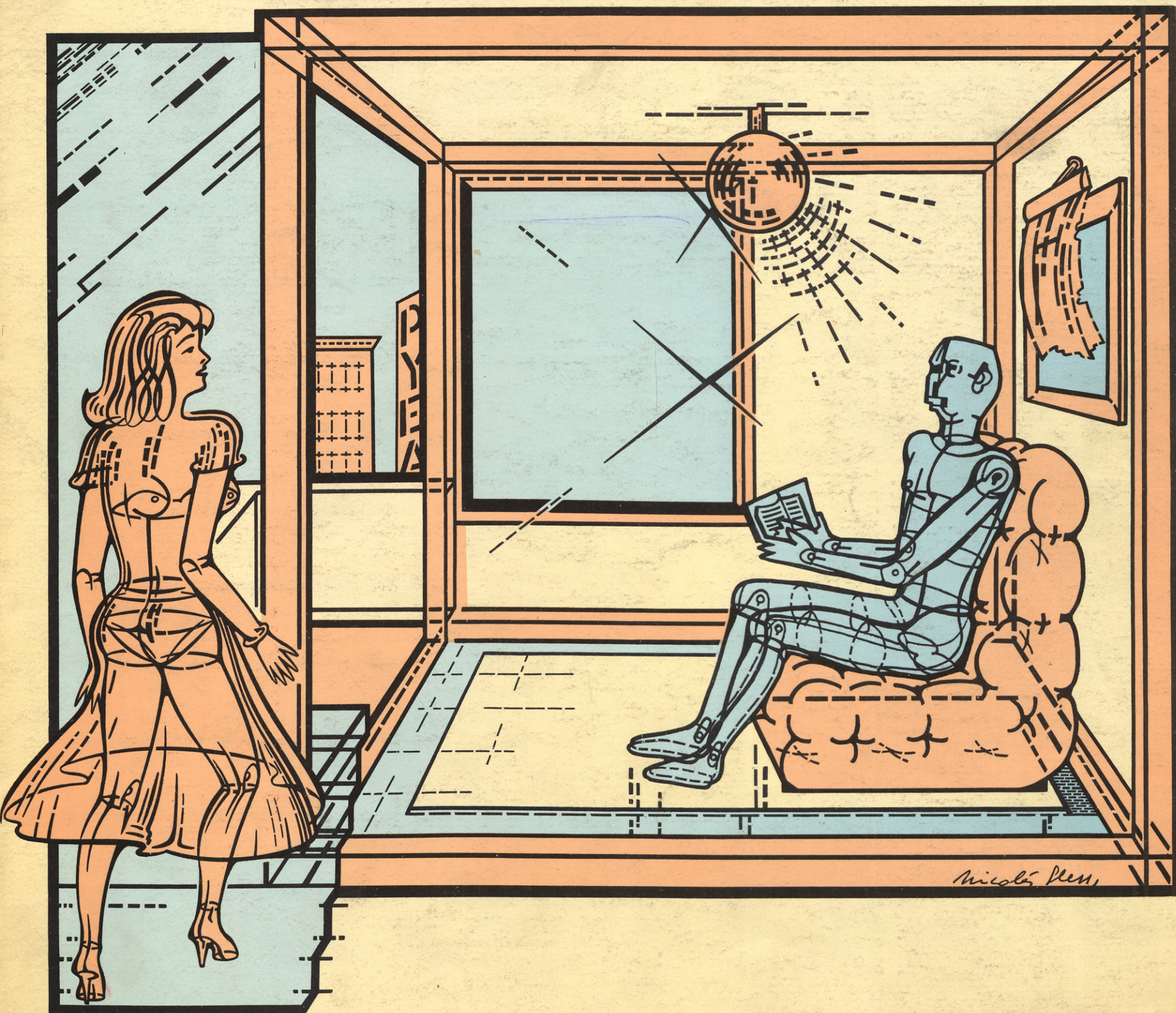




ARQUITECTURA

PUBLICACION PERIODICA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID

NUMERO 213 - JULIO-AGOSTO 1978





Estudie planifique y proyecte las instalaciones telefónicas

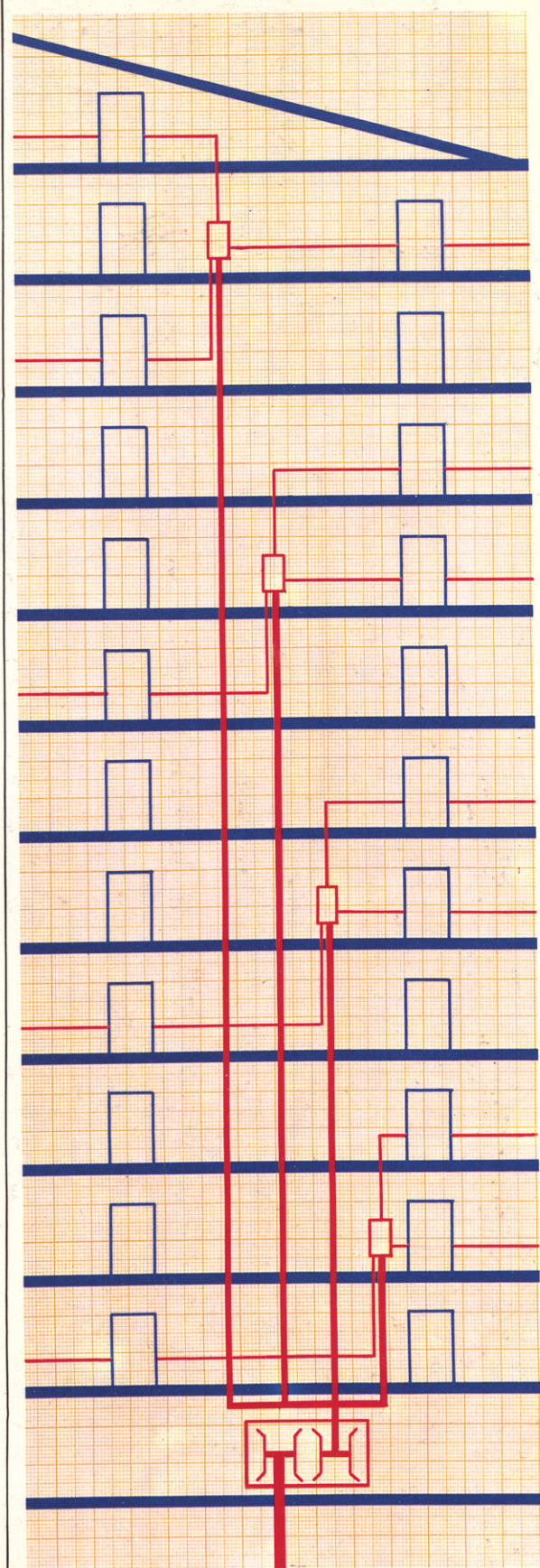
El prestigio de una construcción no acaba en el diseño exterior ni en la calidad de sus materiales. Hoy cuenta mucho la comodidad, el servicio, el detalle interior. Ese confort se deriva de una planificación racional de todos los servicios, incluido el servicio telefónico.

Por ello, la Compañía Telefónica les recomienda que introduzcan en sus proyectos las redes canalizadas que permitan la instalación del servicio telefónico, con garantías técnicas y sin producir molestias a los futuros usuarios.

Para una mayor información, solicite un ejemplar gratuito de las Normas de Proyecto y Normas de Construcción de las instalaciones telefónicas interiores en la Delegación Telefónica de su provincia.

SEARS

**COMPañIA TELEFONICA
NACIONAL DE ESPAÑA**



ARQUITECTURA

PUBLICACION PERIODICA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID

NUMERO 213 - JULIO-AGOSTO 1978

ARQUITECTURA

PUBLICACION PERIODICA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID

Fundada en 1918

Publicación del Colegio Oficial
de Arquitectos de Madrid

Equipo director

Jerónimo Junquera
Estanislao Pérez Pita

Secretaria de redacción

Leonor Pérez

Proyecto gráfico y producción

Francisco Cortina

Coordinación

Martha Thorne

Colaboradores del presente número

R. Aroca - M. Bayón - E. Bisquert -
J. Boix - F. Bravo - J. Cano Lasso - I. Casas
Gómez - M. Casas Gómez - A. Cavero
Lataillade - J. Corrales - J. Escudero -
A. Fernández Alba - J. Junquera - R. Leoz -
F. Longoria - J. Martín Gómez - R. Novaro -
E. Pérez Pita - J. Rafols - A. Riviere
Gómez - C. Sambricio.

ARQUITECTURA

Publicación bimestral

PRECIO: 200 PESETAS

Edita

Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

Dirección, redacción, administración y suscripciones

Barquillo, 12. Teléfono 221 82 00. Madrid-4

Publicidad

Kuka G. Arias

Barquillo, 12.

Teléfonos 448 65 00 ext. 421 y 221 82 00

Distribución

Barquillo, 12. Teléfono 221 82 00

Suscripción anual (6 números)

España: 1.200 pesetas

Extranjero: 1.500 pesetas

Sobretasa aérea: 600 pesetas

Depósito legal: M. 617-1958

Compuesto en tipo Aster en los talleres de
composición Fernández Ciudad, S.L., Pasaje
de la Fundación, 15, Madrid. Impreso en los
talleres litográficos Closas-Orcoyen, Martínez
Paje, 5. Encuadernado en Faesa.

EDITORIAL

El presente número rompe con la estructura que venía siendo habitual en nuestra revista, para conformar uno con tema único: la vivienda. Un extenso trabajo de Juan Rafols acerca de la actual política de la vivienda en nuestro país da pie para publicar los edificios de viviendas proyectados por un grupo de arquitectos de Madrid. Proyectos de viviendas colectivas que cubren un amplio espectro: desde la naturaleza de su promoción (privada, I.N.V., protección oficial) y clase social a la que van dirigidos, al generacional y cultural de sus autores.

Sumario

2 Actualidad

5 Viviendas colectivas

61 La crisis de la política de vivienda en España: elementos para un debate

85 Libros y publicaciones

88 English Summary

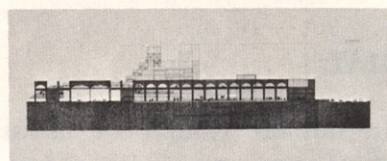
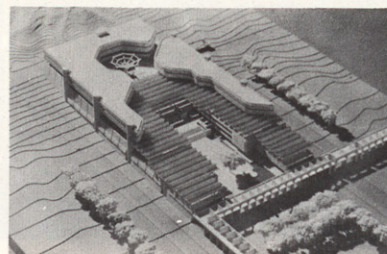
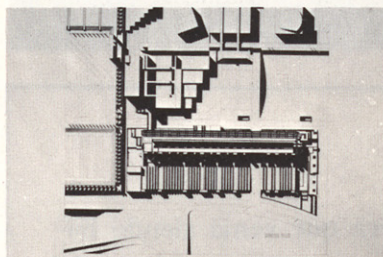
Los criterios expuestos en los artículos firmados son de exclusiva responsabilidad de sus autores y no representan necesariamente la opinión del equipo director de la revista.

Se autoriza la reproducción total o parcial de los artículos contenidos en el presente número siempre que se cite su procedencia.

Portada:
Nicolás Gless



1. Primer premio
2 y 3. Proyecto de Corrales
y Rolando



La firma Von Gerkan, Marg y Partners de Hamburgo, de la República Federal de Alemania, ha ganado el primer premio en el concurso internacional de arquitectura convocado para el diseño de la Biblioteca Nacional de Pahlavi.

El ganador recibirá un premio de 350.000 tomans (50.000 dólares) y el contrato para el diseño final del edificio.

El informe del Jurado que seleccionó entre los seiscientos participantes al concursante ganador hace constar que éste fue elegido por la excelencia de la totalidad de su concepto; la naturaleza particularmente abierta y sugestiva del proyecto; la planificación de los elementos mayores de la biblioteca alrededor de un atractivo patio central sobre diferentes niveles, y por unas cualidades espaciales poco usuales que proveen el carácter de una gran biblioteca nacional sin perder la escala humana y el sentimiento.

El segundo y tercer premio, de 175.000 tomans (25.000 dólares) cada uno, correspondió, respectivamente, a la firma arquitectónica Engelbert Eder, Rudolph F. Weber y Reiner Wieden de Viena, Austria, y a William O. Meyer de Johannesburg, Sudáfrica. Entre los diez premios adicionales de 70.000 tomans (10.000 dólares) cada uno se encontraban los arquitectos españoles José Antonio Corrales y Antonio Rolando.

En la solución de Corrales y Rolando se concede gran atención

al fácil acceso a pie al edificio. El proyecto evidencia una clara intención de no considerar al edificio como un espacio arquitectónico cerrado con un acceso difícil psicológicamente. También se creyó que la irradiación de este gran centro cultural debía de estar, desde el principio, en su forma.

Este ensamblaje urbano, con sus vías peatonales cubiertas y trazadas protegidas del sol, conecta con una tradición largamente establecida en las ciudades persas, con ejemplos tales como el Bazar de Ispahan.

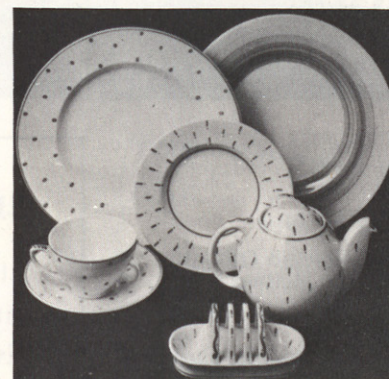
El eje peatonal está localizado centralmente a las dependencias de la biblioteca, a la derecha e izquierda, y pasajes a través de los patios. Desde el camino pueden verse los salones si miramos hacia abajo. Están abiertos y son transparentes sobre los patios y sobre las zonas de lectura, que también están dispuestas linealmente.

Tres pisos y medio de la administración de la biblioteca, zonas de servicio y espacio de oficinas se disponen sobre los salones y forman un prisma de vidrio que está protegido por celosías de madera.

Los suelos están montados escalonadamente y aumentan en superficie en los pisos superiores, formando un lado escalonado opuesto al lado inclinado con celosías y plantas sobre la calle peatonal.

Exposición de Susie Cooper

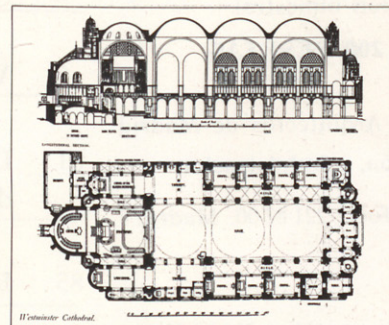
Este pasado verano se ha exhibido en Londres una pequeña exposición, pero no por esto menos importante, de la obra de la diseñadora Susie Cooper. Las



cerámicas que ella creó han embellecido las mesas británicas desde 1922. En lugar de los modelos de los ornamentales victorianos de la cerámica doméstica o de los diseños más excéntricos, tales como los platos cuadrados, Susie Cooper eligió las formas aerodinámicas y los motivos sencillos. La única mujer que forma parte de la facultad de los Royal Designers of Industry continúa en la actualidad su trabajo.

Londres 1900

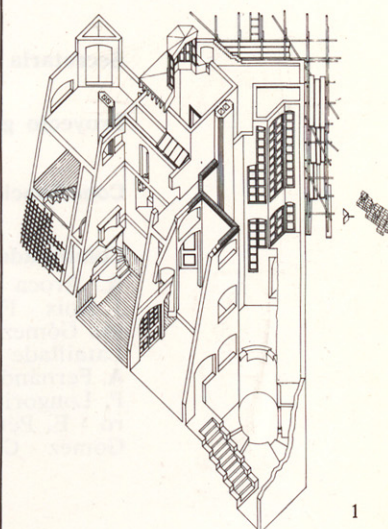
Otra importante exposición que ha tenido lugar este verano en Londres ha sido la llamada: *Londres 1900*.



Por medio de fotografías y dibujos (de la colección RIBA) mostrando edificios públicos, iglesias y viviendas se rendía homenaje al grandeur arquitectónico del Londres de 1890 a 1914. Visto como un periodo que tuvo un profundo impacto sobre la ciudad, es casi completamente ignorado por los arquitectos contemporáneos debido a ciertos dogmas del Movimiento Moderno.

Revista de Proyectos, 1977/78

La Revista de Proyectos es la tradicional exposición anual de las obras realizadas por los estudiantes de la Architectural Association School of Architecture. Exhibidos con el correspondiente catálogo, se exponen los proyectos y ejercicios de ventuna unidades de estudiantes, teniendo cada uno un enfoque y una aproximación diferente.

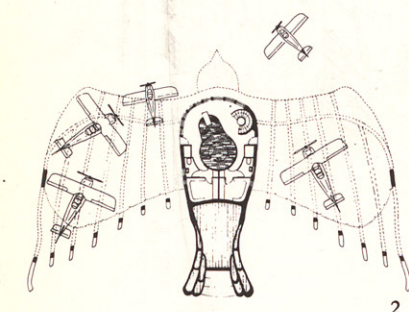


1. Axonometría. James Campbell
2. Aeroclub. Tony Politis
3. Simulador de vuelos espaciales. Han Shi

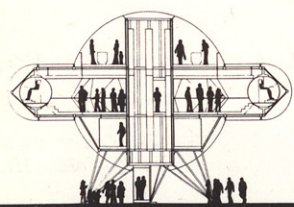
Ecología

Se ha celebrado en Daimiel durante 23, 24 y 25 de julio pasado la III Asamblea del Movimiento Ecologista, junto con el I Congreso sobre Espacios Naturales, organizada conjuntamente por AEPDEN y ADREDA (grupo daimieleño vinculado a intereses económico-conservacionistas). Se aprobaron unos puntos ideológicos mínimos

Los propósitos establecidos por los grupos incluye: «despertar el lenguaje perdido de la arquitectura»; estudiar la naturaleza de la ciudad en cambio; explorar formas de urbanización apropiadas a la parte final del siglo xx, desarrollando una comprensión de la naturaleza recíproca del proceso del diseño... Seguidamente se muestran algunos ejemplos de ejercicios específicos.



2

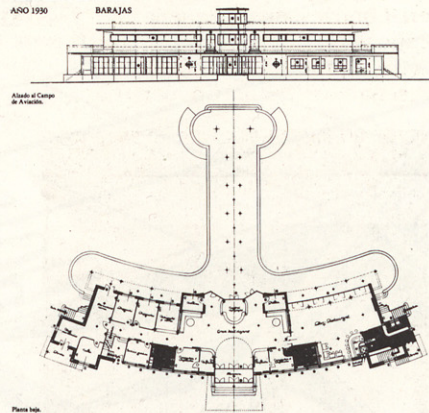


3

en la intención de establecer una carta que pudiera aplicarse a todo grupo ecologista o a toda actividad que pretende serlo para deducir su autenticidad. En estos puntos se define el ecologismo como un *movimiento socioeconómico basado en la idea de armonía de la especie humana con el medio.*

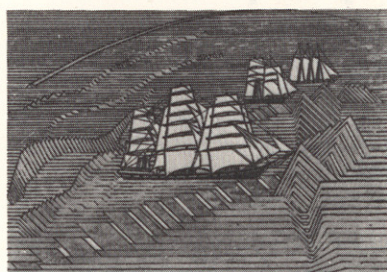
Luis Gutiérrez Soto

AEROPUERTO DE MADRID
AÑO 1950
BARAJAS



En el pasado mes de mayo la Comisión de Cultura del COAM inauguró una exposición de la obra de Luis Gutiérrez Soto. Uno de los propósitos de esta presentación era la introducción de la monografía de Gutiérrez Soto que apareció hace unos meses. La publicación recopila los dibujos y la obra desde los años 20 hasta los 70 en varios capítulos, junto con una introducción de textos que incluye entrevistas con el arquitecto.

Acuarelas de Mackintosh



El pasado 9 de septiembre se clausuró en Edimburgo la exposición sobre el tema *Acuarelas de Charles Rennie Mackintosh*, organizado por la Scottish Fine Art Society. La exposición es la más importante recopilación de acuarelas del arquitecto escocés. Simultáneamente a la inauguración de la exposición ha sido publicado un libro titulado *Mackintosh Watercolours*, en el que por primera vez se catalogan las 216 acuarelas que Mackintosh realizara desde su época de estudiante hasta los últimos años de su vida transcurridos en el Sur de Francia.

Arquitecturas en peligro



Situación:
Plaza de las Cortes, 7
Arquitecto:
Cesáreo Iradier
Fecha:
1918

La casa de viviendas que reseñamos fue mandada construir por el duque de Tarifa sobre un solar de su propiedad. La superficie del citado solar es de unos 700 m². Consta de una planta sótano, y por encima se levantan cinco plantas dedicadas a viviendas. Se trata de una distribución enteramente racional

y que corresponde con lo que se puede titular como una *casa burguesa* de principios de siglo. Fue hecha por un arquitecto poco conocido, pero el diseño que desarrolló se corresponde perfectamente con las corrientes que por entonces dominaban el quehacer arquitectónico de la época.



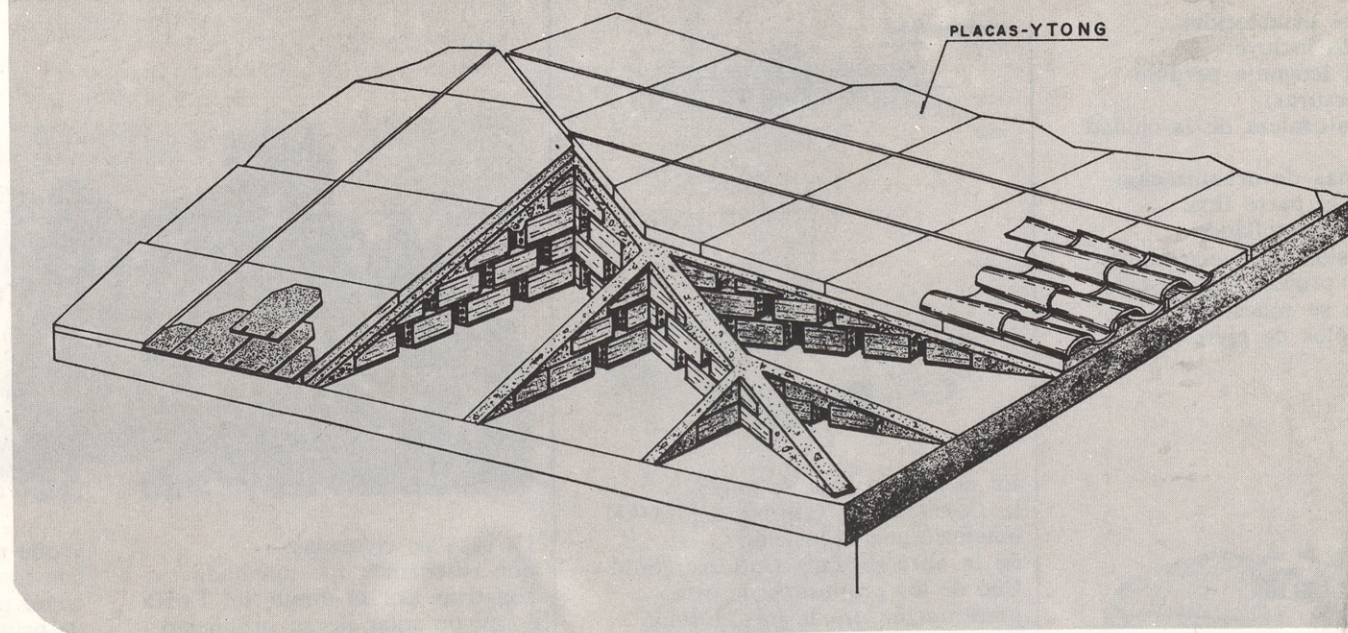
Situación:
Almagro, 14-16-18-20
Zurbano, 15
García Morato, 23-25
y 25 dpdo.
Arquitectos:
Tomás Aranguren,
Fernando
de Escondrillas
Fecha:
Finales del XIX,
principios del XX

Las presentes edificaciones se encuentran integradas en dos manzanas muy próximas. Al margen de los valores arquitectónicos que pueden presentar las citadas viviendas, son problemas urbanísticos los que de forma primordial se plantean en este caso. El sector donde se localizan las manzanas está sometido en la actualidad a las determinaciones del *Plan de Reforma Interior del Antiguo Ensanche*. Dicho plan, aparte de establecer

toda una serie de nuevas alineaciones, se permite el uso de oficinas de primera categoría. Con esto queremos indicar que la sustitución de las viviendas que son objeto de proyectos de demolición por aquellas otras actividades que se relacionan con el mundo de las oficinas, va a provocar una densificación en la zona que, unida a la ya existente, pondrá aún más difícil la hipotética resolución de la crisis que afecta a las zonas centrales de Madrid.

YTONG CUBIERTAS

CONDE DE ARANDA, 24-3.º - Telfs. 226 56 21-2-3 - MADRID-1



- placas portantes sin armar
- aislamiento tèrmico
- clavado directo : tejas, pizarras
- colocaciòn sencilla
- facilidad de corte

CARACTERISTICAS

PLACA cms.	Peso/ud. Estado seco	Peso/m². Estado seco	Coeficiente K Kcal/m² h.º C	
			Estado húmedo	Estado seco
60 x 60 x 6	14,05	38,00	2,21	1,44
60 x 50 x 6	11,70			
60 x 60 x 8	18,70	50,50	1,82	1,16
60 x 50 x 8	15,60			

A high-contrast, black and white photograph of a multi-story building with a textured facade. The building features several windows and balconies, some with dark railings. Bare tree branches are visible in the foreground, partially obscuring the building. The overall image has a grainy, high-contrast aesthetic.

VIVIENDAS COLECTIVAS

En países de economía libre, la industria de la construcción se basa fundamentalmente en la edificación de vivienda colectiva. Lógico es, por tanto, que siendo así, la presión sobre el arquitecto por parte de los órganos que controlan la producción de ésta sea mucho más intensa. Esto conduce, en un alarde de incapacidad imaginativa del sector, a la repetición de modelos ya experimentados y verificados en la realidad, y que archiconocidos por los profesionales de la vivienda, desarrollando unas pocas tipologías, cubren prácticamente el 90 por 100 de la producción total.

Tipologías establecidas por la publicidad y ventas de las grandes inmobiliarias, y que no son otra cosa que la aplicación más burda de la ordenanza correspondiente (patios, terrazas, retranqueos de fachada, etc.) a lo que se vende: el modelo burgués de vivienda más o menos degradado según los metros cuadrados en los que haya que comprimir vestíbulo, salón, comedor, cocina, dormitorios y aseos alicatados hasta el techo...

No obstante, de vez en cuando surgen intentos: unos pocos llegan a convertirse —no sin una gran dosis de entusiasmo y esfuerzo— en realidad. Algunos de ellos realizados por arquitectos de Madrid, son los que publicamos acompañándolos del extracto de las conversaciones que se mantuvieron en las visitas giradas a las obras por éstos.

Ricardo Aroca Hernández-Ros

Nacido en Murcia, 1940. Arquitecto titulado por la E.T.S.A.M., 1964. Profesor de Estructuras de la E.T.S.A.M. desde 1964, actualmente Catedrático de Estructuras III y Proyectos de Estructuras. Práctica profesional en colaboración con varios compañeros dedicada principalmente a edificios de viviendas.

Mariano Bayón Álvarez

Nacido en Madrid en 1942. Titulado por la E.T.S.A.M. en 1967. Desde 1967 colabora con José Luis Martín Gómez.

Luis Beltrán Bengoechea

Nacido 12 abril 1949. Título Arquitecto: E.T.S.A. de Madrid, 1972. Beca Fundación J. March año 1973 sobre el tema: «Estudio del autotensamiento de redes geométricas espaciales». Primer premio concurso nacional de proyectos del nuevo edificio de la Bolsa de Madrid en colaboración con los arquitectos J. A. Boix y F. Bravo. Actualmente trabaja en la Fundación Leoz.

Juan Aurelio Boix Serrano

Nacido en Madrid, 1 diciembre 1941. Título de Arquitecto en la Escuela Superior de Arquitectura de Madrid, año 1970. Arquitecto de la Fundación Rafael Leoz de Investigaciones Arquitectónicas hasta 1975. Becado por el Ministerio de Educación y Ciencia para desarrollar «Estudio de los hiperpoliedros y su aplicación en la Arquitectura».

Fernan Bravo Tedin

Buenos Aires (Argentina), 1934. Arquitecto por la Universidad Nacional de Córdoba, 1964. Arquitecto por la E.T.S.A., Madrid, 1975. Director de la Fundación Rafael Leoz

Julio Cano Lasso

Nace en Madrid el 30 octubre 1929. Estudia en la Escuela de Arquitectura de Madrid y obtiene el título de Arquitecto en 1949. Ejerce la profesión libremente. Es profesor de proyectos durante varios años en la Escuela de Arquitectura de Madrid.

Ignacio de las Casas Gómez

Arquitecto titulado en la E.T.S.A.M., 1971. Profesor encargado de Curso de Dibujo Técnico.

Manuel de las Casas Gómez

Arquitecto titulado en la E.T.S.A.M., 1964. Profesor adjunto de Elementos de Composición.

Antonio Caverio Lataillade

Nace en Madrid el 7 de febrero de 1932. Arquitecto titulado por la Escuela en Madrid en 1961. Actualmente trabaja solo o en colaboración en distintos temas de Vivienda y Urbanísticos.

José Antonio Corrales Gutiérrez

Nace en Madrid en 1921. Título profesional de la E.T.S.A.M., 1948. Premio Nacional de Arquitectura 1948. Profesor de quinto curso de Proyectos de la E.T.S.A.M., 1960-62.

Juan Manuel Escudero

Nacido en Bahía Blanca, Argentina, 13 septiembre 1939. Arquitecto: Titulado en 1965 por la Universidad Nacional de la Plata, Argentina. Actividad profesional y docente en Mar del Plata (Argentina) de 1966 a 1975. Becario en la Fundación Rafael Leoz.

Antonio Fernández Alba

Arquitecto graduado por la Escuela de Madrid, 1957. Catedrático de elementos de composición E.T.S.A.M. Estudio profesional en Madrid, 1957.

Jerónimo Junquera

Nacido en Madrid en 1943. Titulado por la E.T.S.A.M. en 1969. Desde 1973 colabora con E. Pérez Pita. Director de Arquitectura desde 1977.

Francisco F. Longoria

Cursa estudios de Arquitectura en Madrid (1963) y Harvard, Master en Diseño Urbano (1965). Es profesor de la Universidad de Columbia (1965-69), donde cursa estudios de doctorado en planeamiento urbano. Se incorpora a la Escuela de Madrid a la

asignatura Urbanística (1968-70). Dirige los Estudios de la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda (1970-73), y ha sido Secretario del Departamento de Arquitectura y Urbanismo de la Fundación Juan March (1974-77).

José Luis Martín Gómez

Nace en Madrid en 1940. Titulado por la E.T.S.A.M. en 1967 y desde entonces colabora con Mariano Bayón Alvarez.

Ricardo A. Novero Bocco

Nace en Río Cuarto, Córdoba, Argentina, en 1941. Arquitecto por la Universidad Nacional de Córdoba, Argentina, en 1966. Becario del I.N.V. en 1967. Trabaja en la Fundación Rafael Leoz durante los años 1969, 1970, 1971. Ha publicado trabajos sobre normalización e industrialización. Actualmente es Director en la Sociedad Talleres de Arquitectura y Urbanismo.

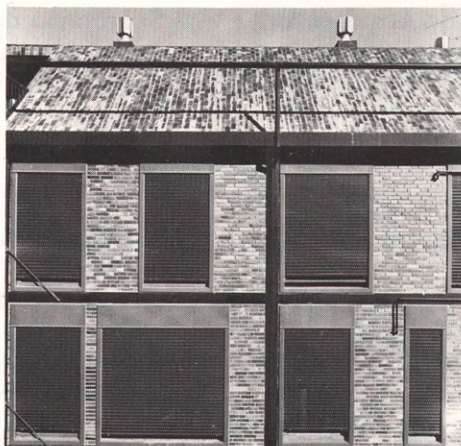
Estanislao Pérez Pita

Nacido en Madrid en 1943. Titulado por la E.T.S.A.M. en 1969. Trabaja con Davies and Brody, de New York, en 1970-71. Profesor de Elementos de Composición en la E.T.S.A.M. en 1971-72. Desde 1973 colabora con Jerónimo Junquera. Director de Arquitectura desde 1977.

Antonio Riviere Gómez

Arquitecto titulado en la E.T.S.A.M., 1977. Profesor encargado de curso de Elementos de Composición.

Proyecto de viviendas en Arturo Soria



Bayón.—Como consecuencia de la salida de la anterior Junta de Gobierno del Colegio nos encontramos sin ninguna actividad profesional. Aquello nos decidió a un grupo de compañeros y a mí a emprender la compra de este solar con el objetivo de formar una Comunidad de Propietarios y construir unas viviendas.

La obra ha sido muy problemática desde el comienzo por varias razones, pero a pesar de todo, para mí, ha supuesto una experiencia muy interesante. El primer problema con que nos encontramos fue que la Ordenanza no sólo fijaba la edificabilidad, sino que definía la forma y posición de los bloques sobre el plano; creímos, por tanto, necesario un cambio de las mismas, puesto que preveían construir sobre este pequeño pinar. En el fondo, lo que pretendíamos era un cambio en la forma del edificio mediante un giro.

Cano.—Lo que habéis hecho es algo muy difícil, me imagino que os habréis dado grandes problemas; recuerdo que durante cuatro años estuve trabajando en algo similar.

Bayón.—Sí, el trabajo ha sido impropio y, como ves, motivado sólo por un interés ecológico. En estos momentos se encuentra parada judicialmente por causa de problemas con la constructora. El conflicto parte de que a mitad de la obra la empresa subió al doble los precios; la Comunidad no aceptó, pero, sin embargo, la constructora no quiso liquidar; le interesaba seguir. Como son dos las Comunidades de que se compone, una ha pactado y su obra sigue, mientras que la otra llevó el asun-

to a los Tribunales y está pendiente de juicio.

Martín.—Esta es una obra que no aparece diseñada a priori, sino que en gran parte es improvisada sobre la marcha. Este enfoque contingente ha venido condicionado por la forma de adquisición de las viviendas; en realidad, lo que se ha vendido han sido metros cuadrados, y todos los pisos han salido diferentes. Se ha dado el caso de propietarios que han unido pisos verticales mediante una escalera construida en espacio comprado al vecino de al lado. Todo ello se ha reflejado en el resultado exterior, y los añadidos aparecen por todas partes.

Corrales.—Los huecos están entonces según lo habéis ido vendiendo...

Bayón.—Claro, y para ello hemos tenido que solucionar la fachada estudiando el detalle constructivo del capialzado. Realmente, lo que tenemos es una estructura portante muy clara y definida; en el bloque enfrentado a los pinos es de hormigón la planta baja y metálicas las superiores, con forjados de vigas planas. En los otros bloques es más sencillo: hormigón en el centro y acero en los extremos, formando dos crujeas de ocho metros de luz, con una cartela central que aparece en todos los pisos. Es un sistema que permite una gran variabilidad.

Cano.—Por lo menos habrá algunos puntos fijos de bajantes...

Martín.—No, ni eso. El parquet absorbe algunas pendientes, y donde es necesario aparecen falsos techos. Lo único obligado es la planta baja libre y un sistema que permite las bajantes.

Casas.—Es una experiencia interesante. Se ha logrado un juego equilibrado entre arquitectura y naturaleza; es decir, en esta fachada se complementa bien la aleatoriedad de los huecos con la pantalla de pinos. Sin embargo, en las otras se echa de menos una cierta composición debido al carácter marcadamente urbano. Es un tipo de edificación abierto en que la composición la marca la estructura.

Cano.—De todas formas, en una obra en que no estén muy fijados los puntos de servicio yo perdería el control, sería muy difícil para mí dirigirla.

Casas.—Yo también he tenido bastantes problemas con la Comunidad en mi otra obra de Arturo Soria. He llegado a la conclusión de que a medida que el poder adquisitivo del cliente crece reclama exigencias de peor gusto.

Este ha sido el motivo por el que he decidido abandonar la obra.

Bayón.—La Ordenanza de esta zona limita el número de viviendas que se pueden construir, y es siempre muy bajo; para evitar que salgan pisos de trescientos metros cuadrados se han puesto oficinas en las plantas primeras. Son las únicas que, como veis, llevan aire acondicionado.

Casas.—La Ordenanza primitiva de Arturo Soria obligaba a ordenar totalmente la manzana, pero este criterio de unidad no se consiguió por parte de los propietarios, al no ponerse nunca de acuerdo. Al final la Ordenanza cambió, dejando plena libertad volumétrica en la composición, con lo que se ha llegado al caos actual; la que hay ahora consiste en fijar una enorme edificabilidad frente a una baja habitabilidad. El resultado es que salen muy pocas viviendas por hectárea, pero de un gran número de metros cuadrados, por tanto, los precios a que se venden son inasequibles, y en toda la zona está resultando difícil vender.

Cano.—Desde luego, tiene mucha importancia la decisión de la ordenanza, con poco esfuerzo se podrían conseguir ordenaciones muy agradables. Realmente sería muy bonita la ciudad y yo creo que con una Ordenanza inteligente todavía se podría salvar.

Fernández Alba.—Este acceso pergolado que habéis puesto es muy tradicional en Arturo Soria, y me parece muy bien que hayáis respetado la tapia y la puerta de la antigua construcción.

Martín.—Además, salió muy barato, puesto que la pérgola se construyó con redondos sobrantes de la obra.

Bayón.—Hay que tener en cuenta que nosotros no formamos un estudio y era la primera vez que colaborábamos juntos en una obra, por lo tanto, nuestras formas de trabajo son muy diferentes. El proyecto, sin duda, ha reflejado esta forma de hacer, y el resultado denota una falta de unidad que, en cierto modo, a mí me ha divertido durante su realización. Hemos ido jugando con la estructura y resolviendo prácticamente a pie de obra los diferentes problemas constructivos.

Casas.—Hay que reconocer que está bien resuelta la dispersión de materiales.

Corrales.—Creo que las estructuras deben ser sencillas. No tiene sentido

una compleja si no es más que una diversión. Vale la pena solamente cuando tiene otras ventajas, quizá no tanto toda esta complejidad.

Junquera.—El Duomo de Milán se hizo con treinta y seis planos, mientras que la Universidad de Gregotti tiene más de tres mil. Hay algo contradictorio. Yo creo que el plano es un documento para construir, y para construir hay que estar en la obra.

Bayón.—En muchos casos el trabajo sólo ha sido posible gracias a la renuncia a los propios criterios estéticos como medio de seguir adelante, y el resultado no ha sido tan catastrófico.

Corrales.—Es una buena experiencia de arquitectura de campo.

Bayón.—Sí, yo creo que en estos momentos la figura del arquitecto de campo, que en el siglo XIX existía muy claramente, está cobrando gran importancia. A mí no me interesa que haya una separación grande entre el arquitecto de gabinete y el de obra, me atrae más ahora el segundo aspecto.

Junquera.—Solamente trabajando en estas escalas se puede conseguir un control eficaz sobre el resultado final. La gran actuación no lo conseguiría nunca, y menos mal que hoy en día su descrédito va en aumento. Los resultados arquitectónicos dejan mucho que desear y las ventajas económicas no digamos; igualmente ocurre con la gran oficina técnica, que en el fondo es un montaje marcado por la política de actuaciones gigantescas, e igual que éstas no dan calidad ni economía.

Bayón.—Por otro lado, esta forma de hacer tan improvisada ha contribuido, en parte, a los problemas con la constructora. No sabemos cuáles van a ser las armas que la constructora va a utilizar. Por ejemplo, puede decir que se ha cambiado el proyecto, lo que es verdad, pero siempre se hace en mayor o menor grado.

Junquera.—Para evitar esto, nosotros ponemos en el pliego de condiciones una cláusula que nos permite cambiar parte del proyecto durante la obra, hasta un veinticinco por ciento del presupuesto, y otra por la que ellos no pueden subcontratar más del veinticinco por ciento. Como en ambos casos se suelen sobrepasar, la negociación está equilibrada.

Martín.—Eso está muy bien, puesto que las constructoras son más gestoras que otra cosa. Todo lo subcontratan y se limitan a coordinar.

Grupo de viviendas en la calle de la Basílica



Cano.—Voy a comentar un poco esta obra, su propósito e intención estética. La intención principal era crear una imagen neutra y repetitiva, destacando la importancia urbana con poco carácter, la pieza repetida dentro del conjunto. Siempre me ha impresionado la anécdota del Marqués de Salamanca —que vi en una película hace muchos años—: salía con unos grandes rollos con fachadas y según fuera el tamaño de las manzanas cortaba por un sitio o por otro. Esto ha creado el magnífico Barrio de Salamanca. Por supuesto que esto roza la caricatura, pero es muy ilustrativo de lo que quería hacer. La arquitectura urbana debe ser neutra y repetible. Los miradores dan una piel continua y evitan ese mal gusto que asoma a las terrazas, que se convierten en verdaderas supuraciones al exterior de todo lo desagradable que hay en las viviendas: objetos, lámparas, pinturas, ropa tendida... Es mejor una fachada cerrada haciendo hincapié en la composición que genere la imagen al repetirse la sucesión de huecos iguales.

Casas.—La imagen global es muy satisfactoria, de una gran sencillez.

Junquera.—Ya se sabe que las terrazas se utilizan como un truco porque no cuentan como volumen en las Ordenanzas, pero sí aumentan la superficie de uso que se vende. Los verdaderos puntos de las Ordenanzas están más cerca del aval a la degradación que a estructurar un orden.

Cano.—Sí, ése fue precisamente el invento de Gutiérrez Soto. Como toda su arquitectura, consiste en hacer todo lo permitido, aprovechando al máximo

las Ordenanzas. Yo he preferido, en cambio, dar una imagen del edificio, y por eso no las he aprovechado al máximo, tanto en ese sentido de los huecos como en la no existencia de áticos.

Corrales.—Lo que está muy bien es recuperar el patio de manzana.

Cano.—Los patios de manzana, que funcionan estupendamente, necesitan tener un uso continuo. Si no pasaría como en el barrio de Salamanca, en el que fueron rápidamente invadidos. Por eso se ordena alrededor de un patio como antesala entre la calle y las viviendas, con todos los portales abiertos hacia él.

Fernández Alba.—¿Es toda la manzana?

Cano.—Es sólo media. Para el resto no seguirán estas ideas. Lo que da que pensar sobre la influencia e insuficiencia de esta escala, que no permita controlar un resultado global. Las actuaciones en ciudad son demasiado pequeñas, a nivel de casa entre medianeras.

El edificio fue promovido por el INV y construido por la Obra Sindical del Hogar, para su Delegación en Madrid. Aparcamiento bajo el patio, oficinas en dos plantas y el resto viviendas para funcionarios. Los bloques pequeños eran para los más importantes, y pudieron modificar más sus casas; al cambiar las ventanas han distorsionado el ritmo. La arquitectura española está necesitada de buenos clientes. Hay arquitectos valiosos, lo difícil es encontrar un cliente inteligente, y para hacer buena arquitectura es más importante éste. Es tremenda la absoluta insensibilidad del cliente normal, al que no le preocupa la buena calidad del trabajo sino la explotación al límite de las Ordenanzas y la rentabilidad económica. En esto la promoción pública es más agradecida, ya que permite otros valores al no acentuar el rendimiento. Las viviendas del bloque grande se retranquearon, con lo cual se pudo aumentar el número de plantas. Con todo, no se llegó al límite de volumen, pero el INV no hizo cuestión de ello, lo que hubiera sido imposible con un promotor privado.

Corrales.—Es mejor la promoción estatal pese a la falta de control en la dirección de obra. Esta es temible con clientes privados. Piensan que el proyecto es dominio suyo y lo modifican a placer. La Administración está más atada.

Cano.—La Administración no tiene criterio. Cada nuevo director encarga

los trabajos a sus protegidos y no cuenta nada el que un trabajo anterior haya sido satisfactorio, incluso rentable.

Bayón.—Deberían plantearse por concurso.

Cano.—Ahora, a dedo, no se elige a buenos profesionales. En muchos casos se dan a gente mal pagada que lleva muchos años en el Ministerio, y así se les compensa. Además, pagando cuando pagan y con honorarios reducidos.

Fernández Alba.—Por lo menos te dejan hacer.

Cano.—Tampoco es bueno que te dejen suelto. Un cliente inteligente te estimula.

Junquera.—¿Cómo ha conseguido Casas que le aceptaran su tipo no convencional en Talavera?

Fernández Alba.—Manolo es un mago, no sé cómo logra las cosas.

Casas.—Bueno, la historia es complicada. El cliente estaba forzado por un cambio de Ordenanzas. Además, la muralla árabe y un torreón obligaban a un estudio de detalle. Por este mecanismo, vinculante y más alejado del cliente, pudimos trabajar a nuestro gusto.

Junquera.—Aun así, es imposible ese buen resultado si el cliente no es, por lo menos, algo valioso.

Casas.—Evidentemente, el cliente era bueno a priori.

Corrales.—Todo hace que la mayoría de las viviendas sean iguales: promoción, beneficios estándar, proyectos. Basta ver diez anuncios. Son imágenes ya hechas que efectivamente se venden: portales, cocinas, empapelados.

Fernández Alba.—¿Qué superficie tienen las viviendas?

Cano.—Ciento cincuenta metros cuadrados, con programa convencional de estar con tres dormitorios. Este edificio fue muy mal construido. La OSH, moribunda, murió aquí. La constructora quebró a mitad y siguió otra. El ladrillo está lamentablemente mal colocado.

Fernández Alba.—Aun así resulta bien.

Cano.—Fíjate en que no coinciden las verticales.

Fernández Alba.—Es un tratamiento similar al de la Casa de las Flores, o más antiguo.

Casas.—Es magnífico el tratamiento del ladrillo, muy a lo bruto, sencillo, descuidado, pero perfectamente enrasado. Estupenda idea la del toldo.

Cano.—Quería ponerlos enrollables, pero el presupuesto no daba más de sí. Me gusta más la idea de los toldos. Dan una buena imagen exterior y tamizan mejor la luz, en vez de las persianas, que hacen rayas. También prefería una hiedra que se pone roja en otoño y se pega totalmente a la pared con una serie de ventosas. La sustituyeron por la que hay ahora, que es una planta de más status.

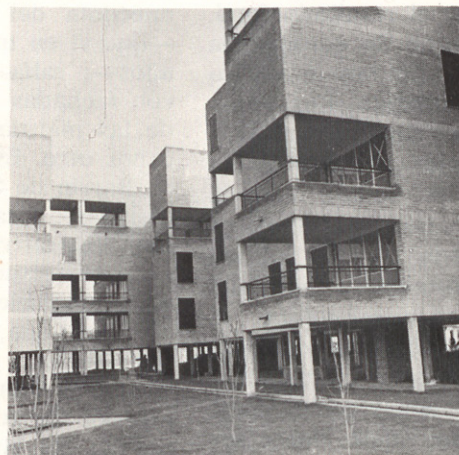
Fernández Alba.—Muy bonitas las escaleras. Fijaros en el despiece de las barandillas.

Cano.—Lo añadimos, pues no cumplía la Ordenanza. El problema era hacer coincidir los despieces.

Bayón.—¿Cómo es la estructura?

Cano.—En el bloque grande, metálica, y en los pequeños, de hormigón, por oscilaciones del precio. Nunca llegábamos a tiempo, calculábamos acero porque era más barato y al llegar a construir ya no era así.

218 viviendas experimentadas en Torrejón de Ardoz



Bravo.—Hemos considerado estas viviendas como un problema de combinatoria. Tratamos de obtener módulos básicos que producidos industrializadamente y agrupados crean formas cambiantes adecuadas a los diferentes programas. Nos hubiera gustado el módulo de 3,60 por 3,60, pero daba una superficie excesiva, y al final salió de 3,40 por 3,40. Hay sólo un tipo de viga, un tipo de pilar, un tipo de forjado, pudiendo aparecer un único tipo de ventana en diversas posiciones. También hay un panel de saneamiento centralizado por vivienda. El INV nos ha dado el calificativo de *experimental*; insistimos mucho en el ahorro de energía y en el uso y mantenimiento de los

espacios públicos y de las viviendas, para lo que hemos hecho un manual que se ha distribuido con ellas. Han salido once tipos, de dos a once dormitorios.

Bayón.—Yo dudo del carácter *experimental*, me parece que esto sale muy caro en cuanto a estructura y a entorno. El gasto de suelo me parece excesivo para unas viviendas de tan bajo módulo.

Bravo.—El Ministerio no creía que los vecinos pudieran cuidarlo, pero, sin embargo, se ha logrado; a pesar de que en vez de una barriada han salido dos, en realidad, porque la calle ha funcionado como una auténtica barrera, y eso aun teniendo en cuenta la pequeña escala de la actuación —218 viviendas—. Los vecinos han tenido que actuar separadamente, no se ponían de acuerdo las dos partes juntas. Según estudios que hemos desarrollado, el enriquecimiento de la trama urbana se obtiene por superposición, y en ello incide la trama diagonal en planta baja.

Corrales.—Yo creo que la trama diagonal debería ser más radical, tendría más sentido; así lo pierde, en parte, porque se interrumpe continuamente.

Cano.—Es que no me parece que sean espacios urbanos, es una trama superpuesta sin demasiado justificación y que complica la lectura.

Bayón.—Estos trazados con césped caro de mantener y estanques imposibles no son adecuados, y eso se nota en el estado en que están. Hacer plazas es barato y perfectamente rentable, pues son espacios absolutamente utilizados y que cumplen un papel de centro y espacio público.

Casas.—Y el esquema de espacios libres es muy dudoso, ¿por qué no utilizar la planta baja? Tal y como está no es más que una sucesión de pilares y accidentes sin demasiado valor...

Corrales.—...Un residuo de Le Corbusier.

Cano.—La intimidad es escasa, creo que se debería haber resuelto mejor.

Bravo.—Intentamos dar diferentes visuales a cada vivienda mediante el juego con varias direcciones; así nos liberamos de la tiranía del bloque, que obliga a todos los vecinos a mirar en la misma dirección.

Corrales.—Pero los bloques están muy cerca, casi se tocan, veo una falta muy grande de independencia.

Fernández Alba.—Posiblemente un alzado alternado hubiera evitado esa contigüidad tan extrema.

Corrales.—También podría resolverse con terraza-patio, controlando los bordes.

Bravo.—Son de promoción directa del INV. Se venden con una entrada de 47.000 pesetas y pagandos 2.000 al mes. Pero es un planteamiento falso, porque salen bastante más caras, las está arreglando.

Junquera.—Con la promoción directa el INV se descapitaliza, esta manera de hacer no puede llegar muy lejos. Frente al problema general de acceso a una viviendas, estas actuaciones son anécdotas particularísimas, que si bien están justificadísimas, dejan un vacío enorme frente al resto de promociones sociales.

Bayón.—Además, está el problema de cómo y quién las distribuye. Se da un poder inmenso a los que las promueven, ya que estas actuaciones son muy grandes; y tampoco son muy controlables, pese a estar manejando un dinero prácticamente público.

Corrales.—Es una mala política general sobre la vivienda. Así, el tema de los arrendamientos urbanos, tan conocido, o el de las adjudicaciones...

Fernández Alba.—Bueno, esta misma promoción recuerda de alguna manera actuaciones antiguas, como las colonias de los 50, la estética de la pobreza: fijaros en el ladrillo sin enrasar, las barandillas o las persianas...

Bayón.—...y en la adaptación de tipologías de lujo a edificios de menos posibilidades económicas —igual que las UVAS eran las casas-palacio de Gutiérrez Soto en pequeño—. Es una recogida de ideología del dinero, con mucho desaprovechamiento.

Bayón.—A mí me da absolutamente igual. En lo que se ha convertido es en un nuevo tipo de trabajo que, además, no es remunerado. Creo que, ya que se le está dando tanta publicidad, lo mejor es hacer lo que decía Rubert de Ventós hace poco respecto a lo que nos dicen en televisión: si te aconsejan comprar algo, no comprarlo, o comprar lo contrario. Claro que, siguiendo esto, ustedes no tienen por qué hacerme caso, sino opinar exactamente lo contrario.

Fernández Alba.—Bien, descartas la participación, pero el arquitecto tiene que ser cada vez más responsable, y en un planteamiento correcto del tema lo ideal sería potenciar el método de los concursos.

Corrales.—En otros países está muy extendido, como en Dinamarca, pero se

hacen sobre primeras ideas, con lo que el trabajo necesario para presentarse es menos intensivo. Aquí apenas un tanto por ciento muy reducido presenta algún interés.

Cano.—De todas maneras, y puestos a no poder seleccionar adecuadamente los arquitectos, hay ciertos problemas, por lo menos en la ciudad, que se podrían resolver de una manera muy sencilla: doscientas casas diferentes y cada una de ellas con pretensiones forman un conjunto desastroso; sin embargo, doscientas casas feas, pero iguales y repetidas, pueden formar un conjunto que ya es bonito. Y el problema, hoy día, está en la ciudad.

Casas.—Y la ciudad debe seguirse construyendo, con los únicos límites a la densidad que los que ella misma plantea. Habría que acabar diferenciando entre densidad de construcción y densidad de habitación, potenciando mucho la primera y limitando la segunda. Una ciudad muy construida tiende a ser una ciudad perfecta.

Grupo de viviendas en el Parque del Conde de Orgaz



Corrales.—Quieren ver mi obra de Conde de Orgaz y no sé realmente qué interés tiene en estos momentos; es de hace algunos años y no fue ningún experimento, es completamente convencional.

Cano.—Te insisto en que hacer una arquitectura convencional bien es un ensayo importante.

Fernández Alba.—Corrales no le da importancia a estas viviendas y a mí me parecen una de sus mejores obras. Toda la sabiduría de Gutiérrez Soto, pero más elaborada y racionalizada; es sacarle partido a un piso convencional para un cliente convencional, tema que está muy bien resuelto.

Corrales.—Teníamos una Ordenanza de edificación abierta y los bloques debían de ser una pantalla entre el parque y la zona colindante, así que fuimos a unos elementos estándar, que se vendan, agradables, alineándolos todos al fondo para dejar terreno aprovechable delante, jugando luego con una serie de retranqueos, ya que quería evitar que fuera muy violento el efecto de pantalla. De ahí el escalonamiento, tanto en vertical como en planta, y como en esta zona la Ordenanza es de volumen, lo que he hecho ha sido construir seis pisos con unos retranqueos para conseguir una gradación en el volumen que, a mi juicio, fuese agradable para el que pase por la calle, aumentando así ese efecto de edificio más volumétrico que de muro, cosa que consideraba adecuada para un lugar no urbano como es éste.

Cano.—Estaría bien un barrio hecho así. Es la ventaja de una Ordenanza de volumen, que puedes distribuir como quieres, y, como tú dices, es más adecuada en un lugar semiurbano.

Fernández Alba.—Esto ha crecido todo, cuando hice el Colegio había solamente dos chalets, pero este edificio está muy bien como búsqueda, tiene una calidad innegable.

Cano.—Sí, es muy elegante, con detalles muy finos.

Corrales.—Era una cosa obligada hacerlo así, es una tipología fija con todos los elementos de consumo que está obligando el público a poner.

Cano.—Este tipo de edificación es el ideal en vivienda para cualquier nivel económico; fijate lo bien conservadas que están todas las instalaciones, no sabes la cantidad de problemas que originan en un chalet; ahorra todos los problemas de un chalet y tiene todas sus ventajas.

Fernández Alba.—Sí, es la solución ideal.

Junquera.—En las obras de Corrales está siempre cuidado el detalle con minuciosidad; estos acabados revelan un punto clave para definir una profesionalidad.

Cano.—Me gustaría saber qué clase de ladrillo es el que has utilizado.

Corrales.—Ladrillo de Puig.

Junquera.—Pues es muy raro, porque en la mano siempre me ha parecido artificial de textura y color.

Cano.—Pero, en cambio, mira lo bien que queda puesto. Da la misma imagen que el antiguo ladrillo de tejar.

Fernández Alba.—Da muy buenas calidades.

Corrales.—Está cuidado...

Cano.—En los detalles de la escalera y portal con pocos elementos Corrales consiguie muy buenos efectos.

Fernández Alba.—Sí, está en la tradición del racionalismo más decantado. Es una casa formidable, las terrazas son espléndidas. Muy bien tratada la vivienda de lujo, cosa que no es tan fácil. La única pena son las vistas...

Cano.—¡...pero, si es tu Colegio!

La planta es lo único que resulta un poco confuso.

Corrales.—Es curioso que la mayor pega que han tenido estas casas para venderse ha sido la poca presencia que a los ojos de los compradores tienen las puertas como éstas, blancas, limpias. Les parecen poco lujosas; quieren puertas de madera oscura con cuarterones.

Casas.—Es una cuestión de status.

Bravo.—Es impresionante la experiencia acumulada de este hombre, hay que ver la calidad que ha conseguido con el diseño de los detalles. Todo esto sólo se puede conseguir con una gran cantidad de trabajo y muchos años de profesión.

Bayon.—Lo de la cantidad de trabajo no es tan fácil. Según los informes del Colegio el veinte por ciento de los arquitectos de Madrid acaparan el ochenta por ciento del trabajo, y, aún más, el seis por ciento de ellos se hace el cincuenta por ciento del mismo. Este es el panorama con que nos enfrentamos. Por otro lado, si nos damos cuenta, el trabajo en realidad no falta, porque, por ejemplo, hace muy poco un solo arquitecto visó viviendas por un valor de ciento sesenta millones de honorarios, y sólo con la repetición de un mismo bloque en H. La gran mayoría de los arquitectos que trabajan para ese tipo de empresas están materialmente absorbidos por las mismas —éste es el caso de los del *lujo redondo*.

Junquera.—La acumulación de trabajo es consecuencia de muchos factores, pero quizás el más importante a analizar en este momento es qué respuesta *profesional* se pide por parte del cliente —si el cliente necesita cubrir un expediente burocrático o administrativo es evidente que buscará profesionales que le resuelvan este problema, y como el cliente suele ser inteligente busca el mejor.

Para realizar este trabajo se necesita un tipo de organización y una situación

operativa diferente de la necesaria para hacer *Arquitectura*, y además permite dar buena respuesta a mucho trabajo. De ahí que el trabajo esté concentrado y además el cliente esté contento.

El problema se centra en el consumidor y en la Administración. Un consumidor que conozca el producto que compra, que pueda exigir al promotor, y una Administración que arbitre armas para defender estas exigencias, cambiará la respuesta del arquitecto frente a la sociedad. Tendrá que dar *Arquitectura*. Hoy día estamos muy lejos de esta situación. Los primeros pasos los debería dar la Administración con las viviendas que controla, marcando niveles de arquitectura, y la sociedad que debe exigirlos y los consumidores que deben organizarse.

Conjunto de viviendas en Paseo de Yeserías



Junquera.—Trabajamos sobre un volumen estrictamente definido en Ordenanzas, veintidos por cincuenta y dos metros y veinticuatro metros de altura. Planificar un ensanche de Madrid por adición de volúmenes aislados predimensionados es inaudito; dejando aparte el problema de la estructura de la ciudad en su crecimiento, a la hora de actuar en la pieza a construir resulta grotesco, pues hay que meter con calzador unas viviendas que requieren otro volumen, nos hacían falta veinte centímetros más de ancho y...

Cano.—Hacen falta veinticinco metros como mínimo. Son imprescindibles para conseguir un buen resultado.

Junquera.—Este tipo de ordenación de bloques no tiene ni el encanto del desorden, solamente es la transcripción

directa de unas Ordenanzas, separación entre bloques, solapes, etc. Considero necesario un debate sobre las Ordenanzas. En la segunda fase que estamos construyendo tenemos bloques de setenta y cinco metros de longitud.

Casas.—Tiene unas determinaciones tipológicas brillantes. En realidad, es la misma de bloque en H de *Basilica*, sólo que resuelta por una firma muy diferente. Cano acepta la tipología tal y como es, con una gran sobriedad; con base en una arquitectura repetitiva trabaja sólo con el bloque en H, dándole luego una piel magnífica. Aquí nos encontramos con la misma tipología, pero con un proceso de maduración completamente distinto.

Fernández Alba.—Estas raras chimeas son preciosas.

Casas.—Estupenda la puerta esmerilada.

Cano.—El espacio del patio es espléndido; tiene buena proporción e incluso se da la posibilidad de colocar un jardín cubierto. Hay que hacer un proceso para cambiar los patios, para darles sentido. Se nota aire en movimiento. Estaría mejor todavía si hubierais previsto unas troneras para que entrara el aire aquí abajo.

Corrales.—Es una solución fresca, suelta, sin problemas. Le da vida la pintura.

Fernández Alba.—Le cambia la calidad, la refresca. Muy bonito alzado.

Pérez Pita.—Pues tuvimos bastantes problemas con los vecinos por culpa de las pinturas. Decían que si era una tomadura de pelo, y hasta recibimos anónimos. Después de un artículo en *El País* las cosas ya fueron bien.

Fernández Alba.—Es una corrala cubierta.

Pérez Pita.—Sin los inconvenientes que tienen las corralas, a los que se abren piezas habitables, aquí sólo dan las puertas de acceso y las celosías, las viviendas son totalmente exteriores. No nos dejaron rajar el patio al final, ya que había que aprovechar al máximo la superficie. Fue una pena, habría quedado mucho mejor.

Junquera.—De cualquier forma el acceso a las viviendas a través de espacios continuos ha planteado problemas en la venta. La imagen a vender es otra: vestíbulos con ascensores chapados en madera...

Bravo.—La cocina es muy oscura, ¿no podría haberse elevado esta banda de pavés?

Junquera.—Nunca sería luminosa, y la posibilidad de almacenamiento es imprescindible en viviendas de estas dimensiones. La inclusión de la pieza oficio, abierto al estar y a la cocina, aparte de ser un desahogo importante, une especialmente todo el área estar-cocina, ayudando a perder el carácter interior de la cocina.

Cano.—¿Qué tipo de gente vive aquí?

Junquera.—Según comenta la promotora, el mayor índice de compradores provienen de un acercamiento al centro, con el salto del Manzanares. Parece ser que este salto sociológicamente es importante.

Es una promoción de tipo libre, realizado por una promotora de capital de las Cajas de Ahorros. Nuestro encargo consistía en conseguir unos standards de calidad superiores a los de la zona—pero el presupuesto del que disponíamos era muy ajustado para estos standards exigidos. Nuestro trabajo se ha centrado en proyectar sin salirnos del presupuesto disponible y dirigir la obra también dentro de estos presupuestos sin rebajar calidad. Lo cual no sólo lo hemos conseguido, sino que hemos mejorado calidades.

La normalización de la estructura, pilares, vigas y forjados, centralizar en un solo núcleo vertical la circulación, la repetición de viviendas, utilizar una sola unidad de servicios (dos baños y cocina) apoyados en muros de aguas, colocar las instalaciones en cubierta, etcétera, han sido soluciones que nos han permitido rebajar costos que hemos podido trasvasar a otras unidades mejorando el nivel de los materiales. Insisto en que no nos hemos salido del presupuesto. También es evidente que esto requiere una gran dedicación y un equipo de trabajo que si bien es reducido, dedica muchas horas.

Las instalaciones verticales generales discurren por un conducto registrable detrás de los ascensores y luego se distribuyen por los falsos techos de las galerías, también registrables.

Fernández Alba.—¿No habéis tenido problemas de precio con estos falsos techos? Claro que su precio se compensa con el ahorro de mano de obra.

Pérez Pita.—Sí, pero eso no lo valoran. Se pudo hacer porque lo negociamos a mitad de obra.

Junquera.—Los baños están resueltos con paredes húmedas sin acometidas horizontales, con todos los aparatos y conductos exactamente iguales.

Corrales.—Las cocinas son de gran calidad. ¿De dónde son?

Junquera.—Los muebles son daneses. La promotora se sentía presionada por los compradores en que los azulejos debían ser serigrafiados, pero al final colocamos estos litografiados, mucho más caros. Hoy día la serigrafía encubre la mala calidad del azulejo. Defendíamos éstas por sencillez en el diseño. Yo creo que la igualdad de oferta con las nacionales se debe a que en Dinamarca se valora la standarización y aquí no. Todas las cocinas del edificio son exactamente iguales.

Cano.—Tienen una dignidad total para el tipo de vivienda que es.

Junquera.—La madera de las carpinterías es normal, la que se usa para pintar, pero simplemente barnizada. Eso sí, está muy bien trabajada y rematada. Es un buen industrial.

Corrales.—El pavimento es grato.

Junquera.—Es roble, también un fabricante danés. Las instalaciones generales están en la cubierta, sobre una losa flotante, dejando así totalmente libre el sótano.

Pérez Pita.—No me gusta cómo han quedado las cubiertas; las próximas serán más sencillas.

Corrales.—¿Y esta celosía?

Junquera.—Es más cara la de alambre, pero el precio de ésta aumenta mucho al cerrar la malla; es un precio excesivo.

Fernández Alba.—Qué raro, pizarra en cubierta.

Pérez Pita.—Es de Bernardos, Segovia, la otra cara de la moneda, tenemos pizarra, corcho, etc., materiales al alcance de la mano, y no se suelen utilizar.

Bayón.—Con todo esto, comprendo los problemas que habréis tenido.

Fernández Alba.—Hay que destacar los esfuerzos dialécticos que habréis tenido que hacer para lograrlo. El fenómeno de la construcción es totalmente irracional; nada es lógico, ni en la venta, ni en la obra, ni en nada.

Pérez Pita.—Mientras no nos saliéramos del presupuesto hemos podido disponer tranquilamente, lo ha construido Dragados, ya sabéis lo que presuponen los posibles precios contradictorios.

Corrales.—Sí, Dragados te lo hace hasta de un tornillo.

Bravo.—Habréis trabajado mucho en este proyecto.

Junquera.—Sí, lo hemos hecho *full time* entre nosotros dos, dos arquitectos

y otros colaboradores, hasta doce personas. La estructura calculada por un ingeniero y las instalaciones por otra oficina técnica. Durante la obra y el proyecto la propiedad tiene un contrato de control con una empresa especializada. Los honorarios no dan lo suficiente y se va mucho en gastos. De cualquier forma se pueden mantener un estudio muy dignamente con este tipo de obras.

Corrales.—Es muy costoso mantener una estructura de estudio, imprescindible si se quieren cumplir plazos y aceptar proyectos importantes. Más de la mitad de los honorarios se van en gastos.

Cano.—¿Dónde situáis el tamaño ideal para no perder el control del proyecto?

Junquera.—En el nivel de poder proyectar tú misma, dibujando. Creo que es muy importante que detrás de los dibujos exista alguien con criterio.

Corrales.—Pero así no se puede cumplir ningún plazo. Hay un período de desarrollo, el más desagradable, para el que hace falta gente, y forzosamente hay que ceder el trabajo.

Cano.—A más de tres delineantes no se les puede seguir el trabajo, controlando los resultados.

Corrales.—Ocho personas en total es el límite, difícil pero real, entre la posibilidad de control y la mínima estructura. Aun así, con ocho estoy vendido. No sé cómo os las arregláis cuando tenéis un encargo importante.

Cano.—He preferido siempre reparar con gente joven y salir del compromiso.

Pérez Pita.—Es fundamental tener un buen aparejador para conseguir cierta calidad en la construcción. Hay que cuidar mucho los detalles y estar encima de ellos.

Junquera.—Para que el trabajo tenga una mínima calidad hay que resolver las cosas a un nivel impecable en grandes actuaciones; por esto importa mucho la escala de la actuación. Más de trescientas viviendas por cada profesional son incontrolables en proyecto, y no digamos en dirección. Nadie debería poder hacer más en cada promoción. Aparte de que el crecimiento de la ciudad no puede dejarse en pocas manos. Siempre ha surgido como adiciones a escala reducida, pero ése es otro problema.

Corrales.—En realidad sólo se puede trabajar sobre lo que se controla directamente.

Proyecto de viviendas en Arturo Soria. Madrid

Situación: Las calles Hernández de Tejada, Arturo Soria y Condesa de Venadito.

Arquitectos: Ricardo Aroca, Emilia Bisquert, Mariano Bayón y José Martín Gómez.

Aparejadores: Andrés Collado y Luis Aguirre.

Régimen de promoción: Comunidad de propietarios.

Proyecto: 1975.

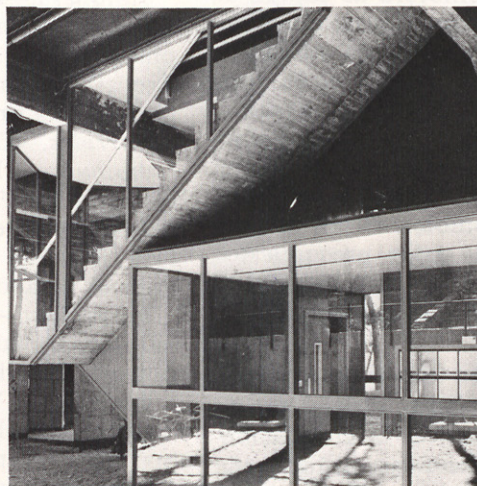
Construcción: 1976 - 1978.

El proyecto para la construcción de tres conjuntos de viviendas dentro de una manzana de la nueva ordenación de la antigua y aún llamada Ciudad Lineal puede ser útil para analizar algunos extremos sobre el planeamiento teórico tan en boga y otros generales sobre la vivienda.

Como todas las actuaciones urbanísticas en zonas de ampliación de la ciudad, o de remodelación de zonas amplias que ya poseían una ordenación anterior, cuya vida y sentido se han hecho desaparecer por medio de *bulldozers* a corto o largo plazo, la zona de la Ciudad Lineal de Madrid ha sido objeto de un desmontaje para dar salida a un planteamiento que más que urbanístico ha sido puramente económico. El único tope de la actuación ha sido la dificultad de la gestión para poner de acuerdo el fraccionamiento de la propiedad del suelo con un proyecto de gran vía de lujo, apoyado en una posibilidad vial muy atractiva para la concepción del urbanismo oficial, que sobrevive montado únicamente sobre la base del automóvil y la plusvalía del suelo.

De ahí que la solución adoptada haya sido la de actuación por manzanas completas para obviar los problemas que pudiera presentar la existencia de antiguas parcelas.

Y las consecuencias son las peores de los urbanismos teóricos. Aparece su único parámetro base: el precio del suelo. Las necesidades, las tendencias, los usos, la lógica interna de la agrupación de población que se va a producir no cuentan. No existen. Están sustituidos por la atracción del concepto del *lujo* abstracto con referencia únicamente al precio del suelo y todo lo más a la superficie de la vivienda. Al trazarse sobre un plano (como un ejercicio formal sin contenido ni cliente concreto), las formas en planta de cada bloque sobre cada parcela (que se determinan de antemano antes de que se vayan a proyectar los edificios) son especulaciones en el aire desaconsejables la mayoría de las veces. Una de las primeras consecuencias desastrosas en el caso de Ciudad



Lineal es que esos trazados se han dibujado, si el azar no lo remedia, sobre las agrupaciones arbóreas de pinos, abetos o cedros que caracterizaban el microclima de la colina noreste de Madrid. Tratar de evitarlo en cada caso supone una modificación de manzana con categoría de reforma de plan.

Este fue el caso del presente edificio, situado en la manzana de Arturo Soria con Hernández de Tejada, en el que salvar un gran macizo arbóreo obligó a rectificar lo planeado.

Es imposible continuar planteando la ciudad con un sentido colonizador. Y mucho menos hacerlo sobre tableros. Hay muchas razones para no llamar ciudad a lo que resulta.

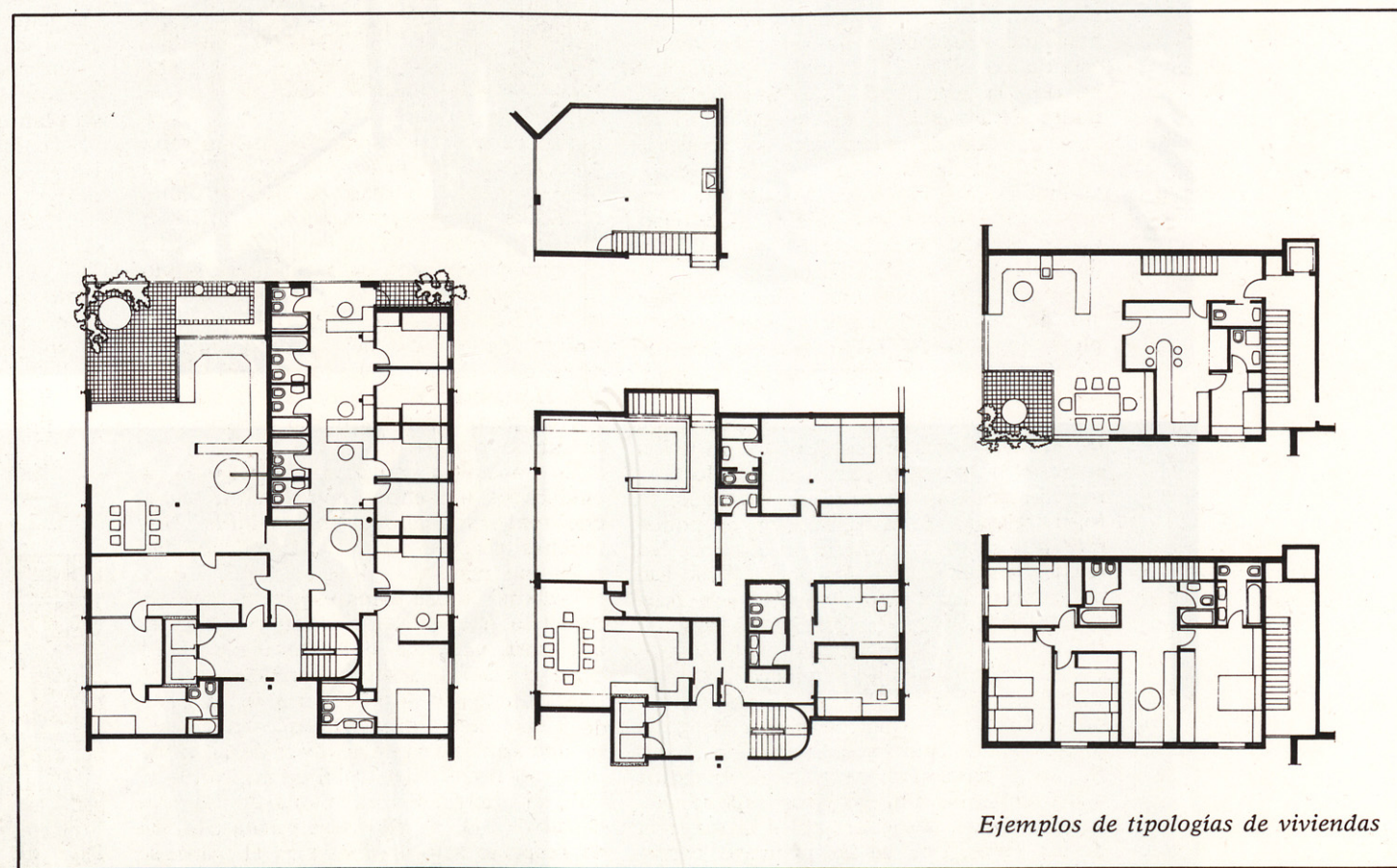
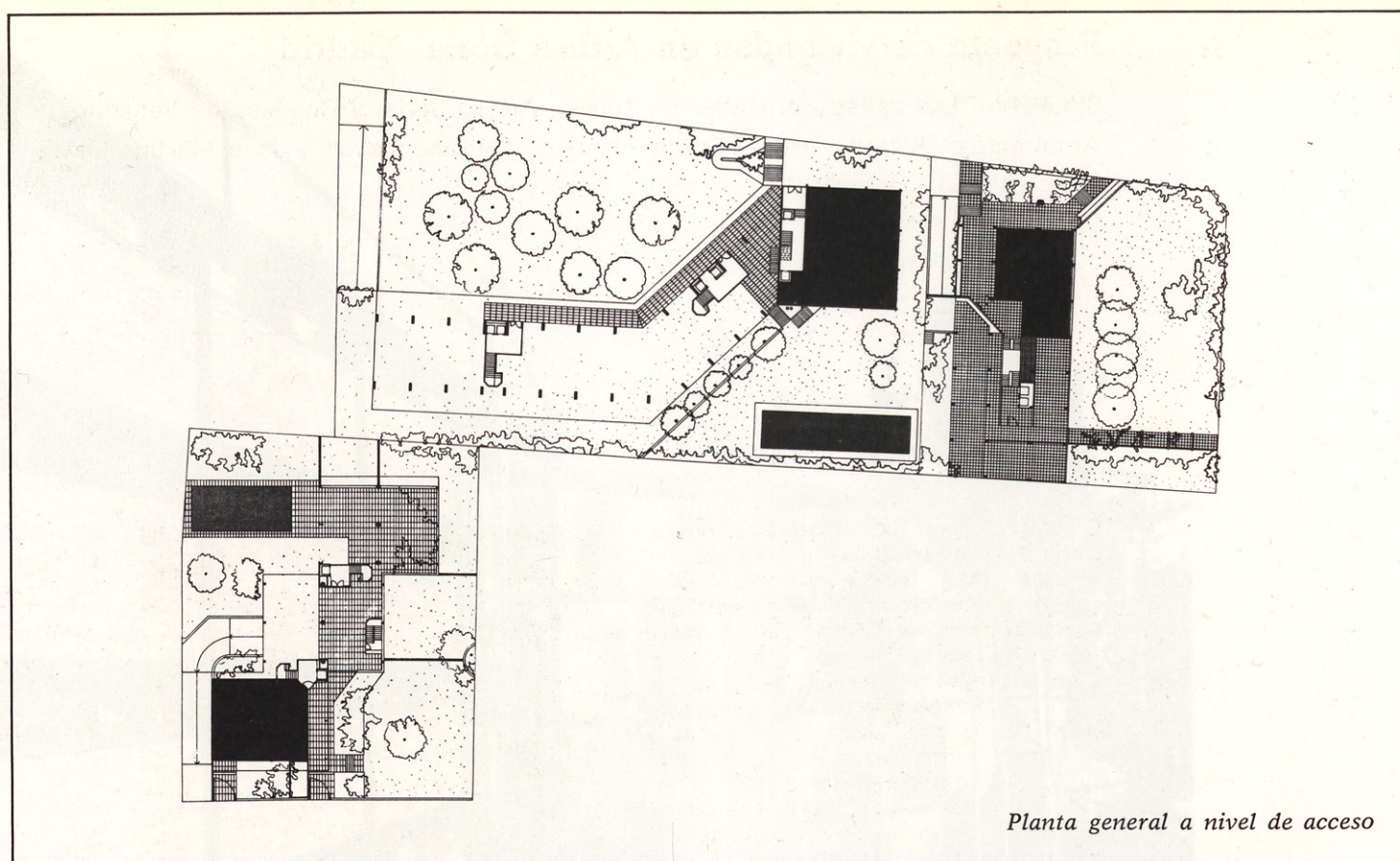
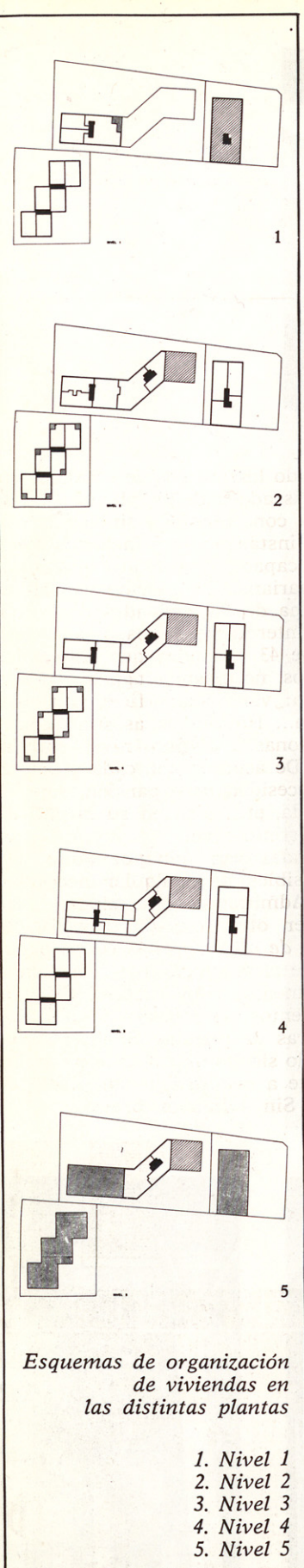
Trabajar sobre estos esquemas con un proyecto a caballo de incongruencias es una tarea aburrida y desmoralizadora.

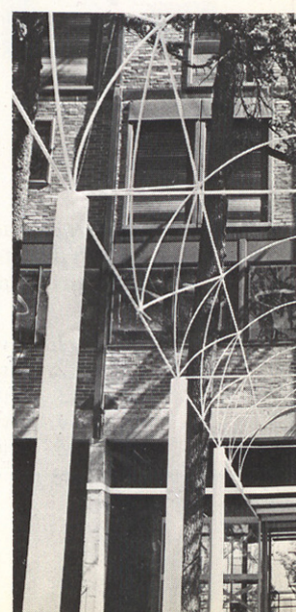
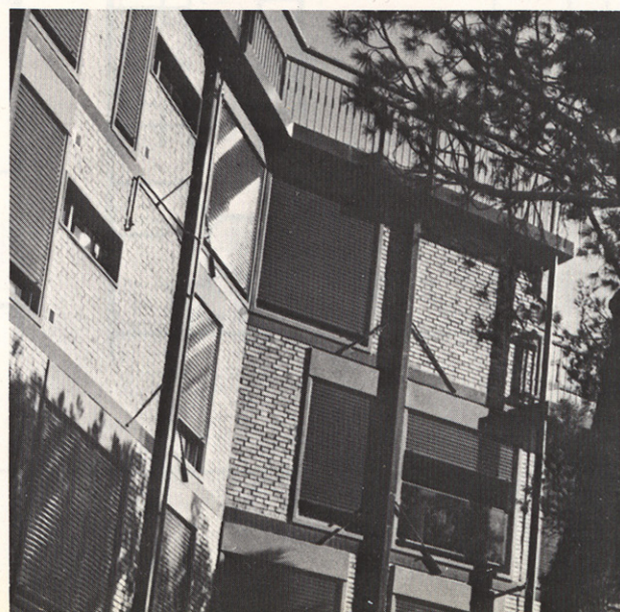
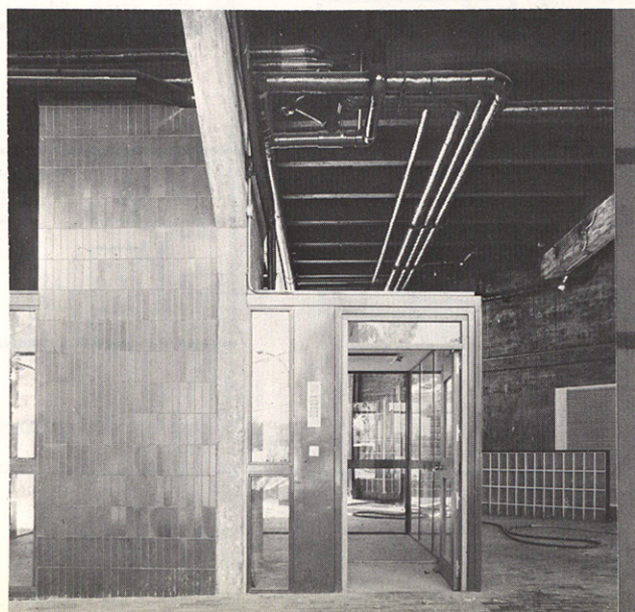
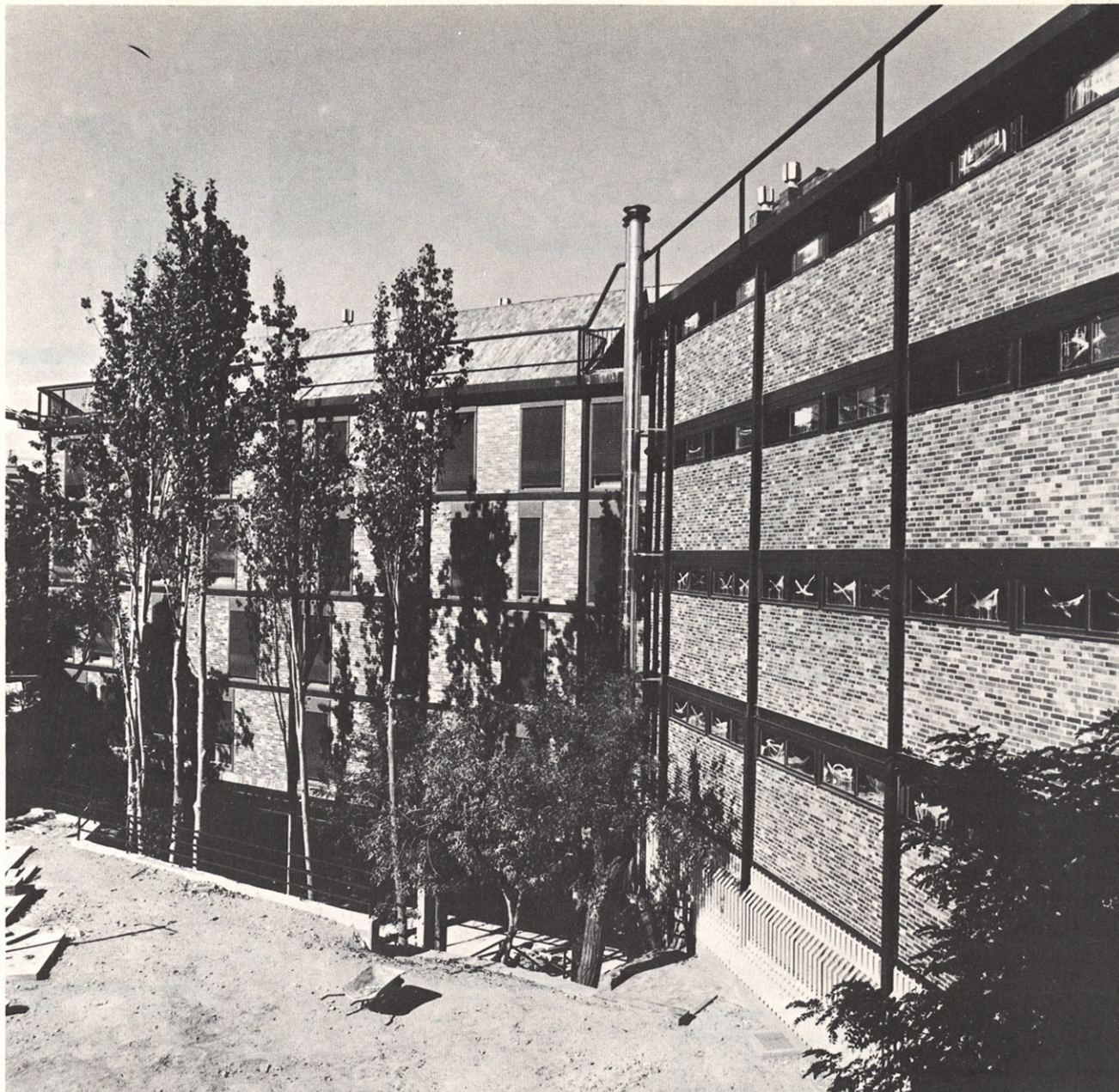
En el caso de nuestra actuación en los tres edificios de Arturo Soria se ha llevado a cabo una experiencia que ha supuesto una contrapartida a favor de la vitalidad y el interés del trabajo: utilizando el obligado perímetro en planta de los tres edificios (uno de ellos con forma cambiada respecto a lo ordenado en el plan), se ha fijado el aprovechamiento de los blo-

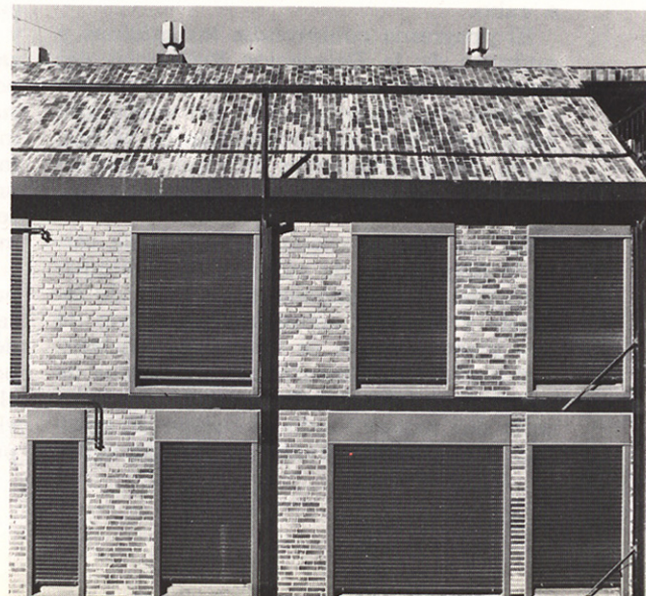
ques situando los núcleos de escaleras en el lugar más adecuado en planta. El resto ha sido concebir los edificios en su estructura, instalaciones y fachadas como recipientes capaces de permitir que se pudieran ir variando la distribución, situación y forma de las viviendas de la manera más interesante en cada caso. Así, del total de 43 viviendas que suman los tres edificios, no existe ninguna vivienda igual a otra: varían superficie, situación, distribución... Hay viviendas simples, dúplex, con zonas a distinto nivel, entrelazadas, etc. De acuerdo con cada propietario y su necesidad de expansión, superficie requerida, etc., bien en su mismo nivel o en distinto nivel.

Las fachadas han sido por tanto momentos posibles de cualquier necesidad en planta. Admitiendo en su planteamiento cualquier otra solución o variación. Un trabajo *de obra* sin más coordenadas de base que el volumen capaz. Partiendo de tres elementos fijos: núcleos de escaleras, elementos de estructura en fachadas y alturas de plantas. El diseño, por tanto, ha ido siendo únicamente un trabajo de ajuste a cuanto iba ocurriendo en el edificio. Sin definición previa.









Fotos: Richard Conahy

Grupo de viviendas en la calle de la Basílica. Madrid

Situación: Basílica entre C/ del Comandante Zorita y C/ General Moscardó.

Arquitecto: Julio Cano Lasso.

Propietario: I.N.V.

Régimen de promoción: Directo del I.N.V.

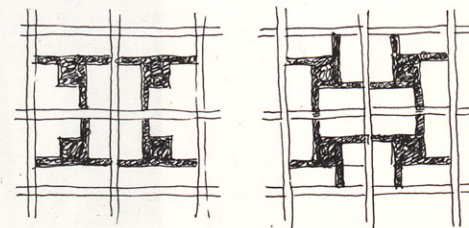
Proyecto: 1966.

Construcción: 1969 - 1971.

El proyecto comprende aproximadamente media manzana de un barrio típico del Ensanche de Madrid, ordenado con manzanas cerradas. Las Ordenanzas de Edificación admitía la posibilidad de variar la composición de volúmenes cuando la ordenación comprendiera una manzana completa. En nuestro caso, a pesar de ser solamente media manzana y después

la altura de Ordenanza la parte central del bloque de viviendas, con lo que se compensa parte del volumen perdido; sin embargo, el volumen total edificado es algo inferior al que un aprovechamiento integral de la Ordenanza hubiera permitido.

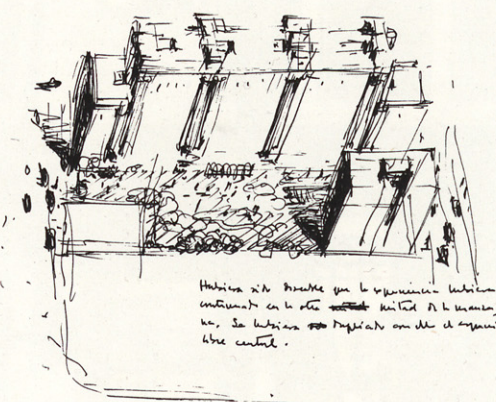
La principal intención que nos ha guiado en esta Ordenación ha sido rescatar



ve de antesala a las viviendas y actúa como filtro del agobiante tráfico urbano.

Las modestas dimensiones de nuestra experiencia urbanística no permitían más. Lo deseable hubiera sido, al menos, completar la manzana con el mismo tratamiento, lo que hubiera permitido, aprovechando un interesante desnivel de las calles, un juego interior de niveles en el patio de manzana muy atractivo. Desgraciadamente, el resto de la manzana, que pertenecía en gran parte a otro organismo oficial, se va a construir ahora sin la menor conexión con nuestro proyecto. El verdadero valor de esta disposición creemos se lograría al conectar entre sí, cruzando las calles, distintos patios de manzana, con lo que se crearía una red de circulaciones peatonales y espacios libres muy interesante, superpuesta a la red viaria.

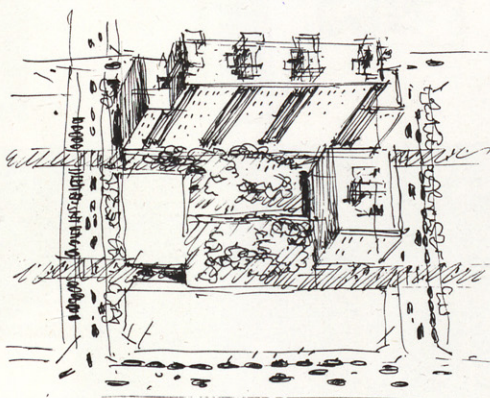
En cuanto a la arquitectura, debemos advertir que por tratarse de viviendas modestas, aunque relativamente amplias



de laboriosas gestiones se autorizó finalmente la disposición que se ha llevado a cabo.

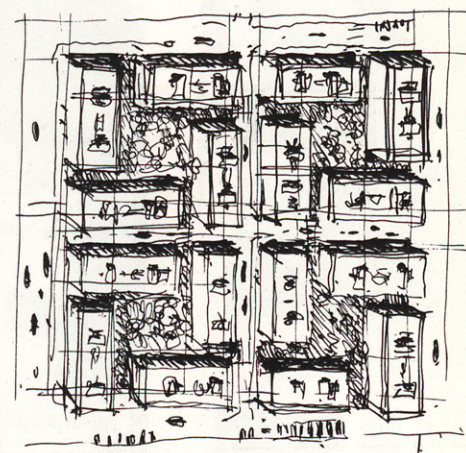
El programa comprendía las oficinas y archivos de la Delegación Provincial del Instituto Nacional de la Vivienda, y viviendas para funcionarios, así como amplias superficies de aparcamientos. Había, pues, que conciliar tres demandas que estructuralmente presentan exigencias diferentes.

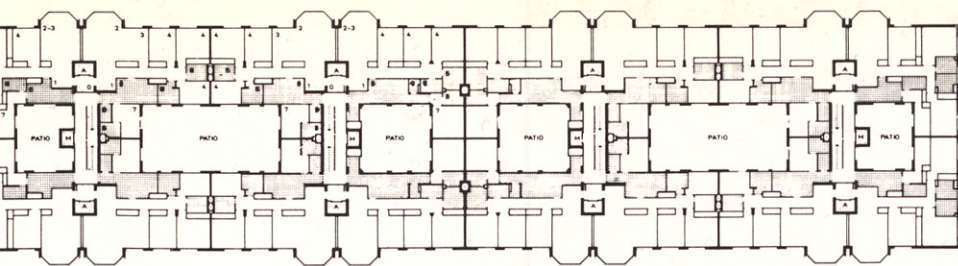
En los dibujos esquemáticos puede verse la disposición de volúmenes; el bloque principal se retranquea de la línea de fachada y se eleva sobre un basamento de dos plantas donde se alojan las oficinas, con accesos totalmente independientes de los de las viviendas. Este retranqueo permite dar mayor fondo al cuerpo de oficinas y al tiempo elevar dos plantas sobre



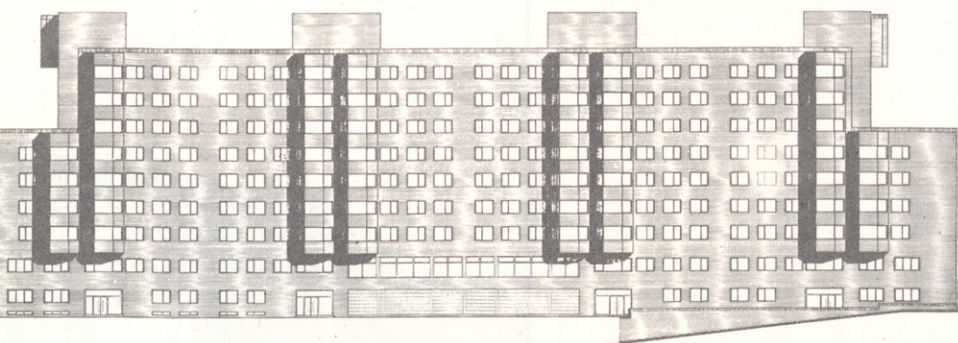
el patio de manzana como espacio urbano, dándole un uso activo. Estamos seguros de que si en los Ensanches de Cerdá y Castro se hubieran conservado y utilizado plenamente en todas sus grandes posibilidades los patios de manzana, hoy sus condiciones de habitabilidad serían increíblemente distintas, y también creemos que para garantizar el porvenir de un espacio urbano libre no hay nada más seguro que asignarle un uso bien determinado.

En nuestro caso hemos comunicado el patio con las calles a través de dos pasadizos que separan el bloque principal de los dos bloques laterales, y lo hemos pavimentado y ajardinado, dando desde él acceso a todos los portales de las viviendas. Tiene con ello un carácter semi-público, de espacio comunitario, que sir-

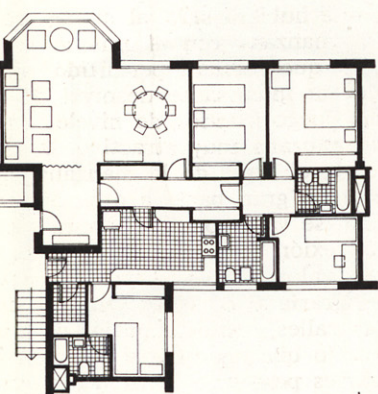




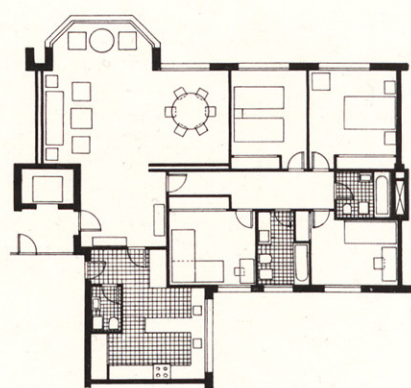
Planta general de pisos



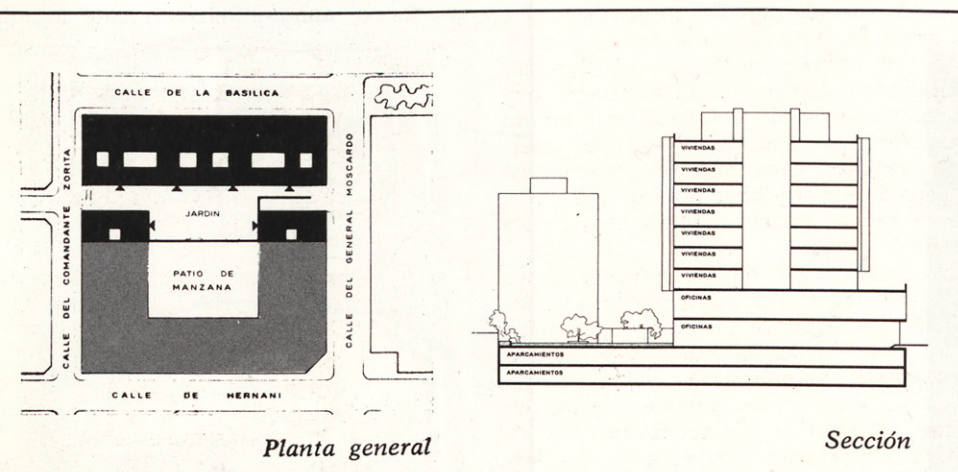
Alzado



Planta tipo



Variante planta tipo



Planta general

Sección

de programa y acogidas a leyes de protección estatal, debían atenerse a un presupuesto muy reducido. Además, para complicar más las cosas, la empresa constructora quebró durante la obra y ésta se prolongó mucho más de lo previsto y se terminó en circunstancias muy penosas.

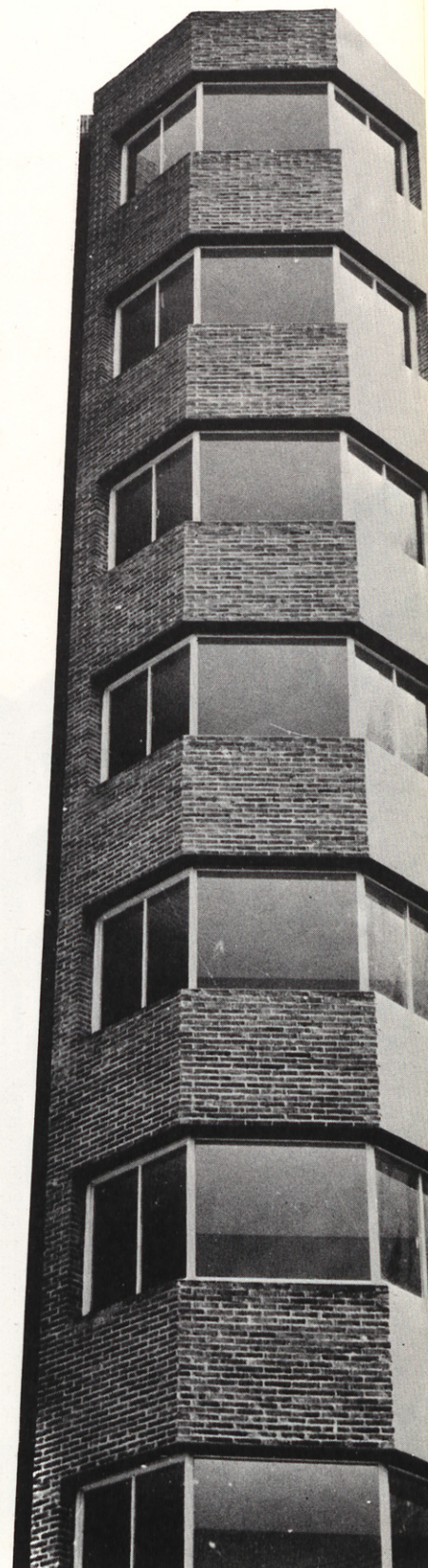
Si alguna virtud tiene esta arquitectura es la de su esquemática sencillez, que creo refleja disciplina y racionalidad, de fácil lectura. Tiene con ello, así lo creo al menos, ciertos valores objetivos y generalizables, exigibles a toda arquitectura urbana. Nuestra atracción por la poética racionalista quizás también sea perceptible. La ocasión de disponer de grandes muros y potentes volúmenes, ofrecía posibilidades estéticas que no debían perderse en un tratamiento inadecuado; debía, por el contrario, acentuarse con la unidad del material y un equilibrado juego de alternancias entre hueco y macizo, todo dentro de la más ascética austeridad.

El material utilizado fue el ladrillo, un ladrillo barato y no bien colocado, pero que en grandes masas y superficies cobra toda su potencia expresiva; la disposición y ritmo de huecos tiene una fácil lectura y expresa con claridad la composición interior, y para reforzar esta claridad de lectura y añadir unos elementos de relieve que acentuaran la potencia de los volúmenes, se crearon unos cuerpos volados pareados que corresponden a una prolongación hacia el exterior de los cuartos de estar. Son como una proyección al exterior de las zonas de vivir.

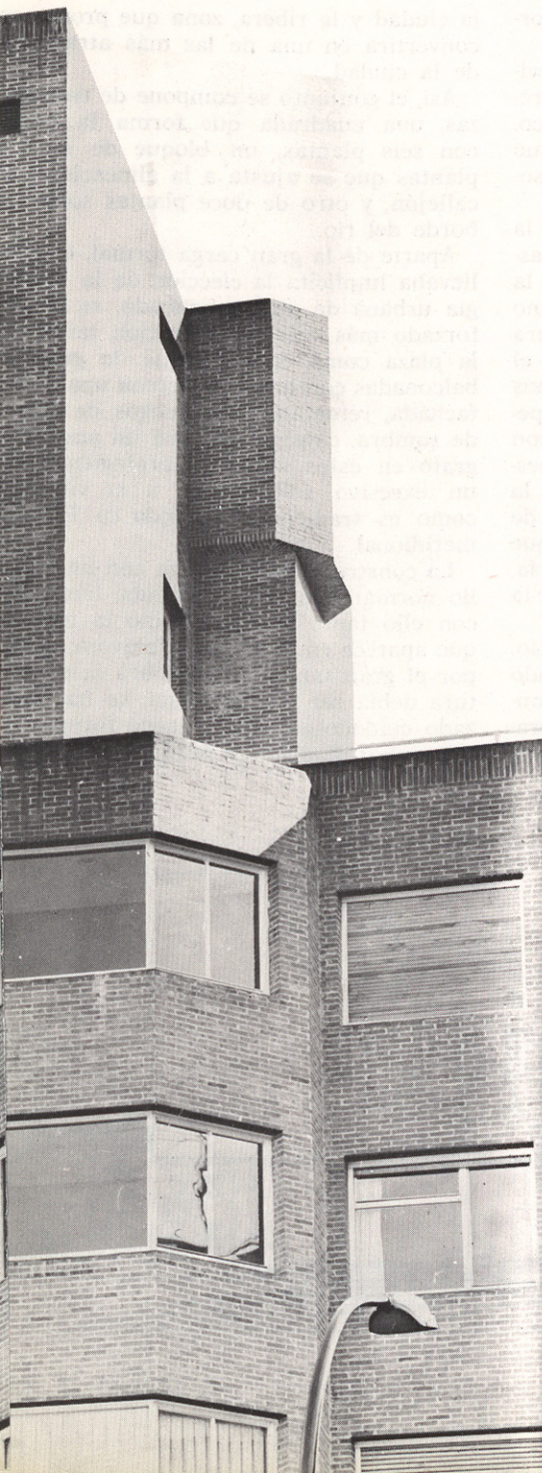
Intencionadamente se procuró eliminar todo cuanto pudiera deteriorarse fácilmente o ser de costosa conservación, vista la experiencia de cómo se degrada con el uso y paso del tiempo cierta arquitectura.

La insistente unidad del material se prolonga en el interior hasta donde ha sido posible, y se utiliza el ladrillo en portales y escaleras, bancos, muros de contención y peldaños; nuestro deseo hubiera sido utilizarlo también en pavimentos, pero para ello hubiera sido preciso un ladrillo de mayor calidad y precio, y nuestro estrecho presupuesto no lo permitía.

Debemos añadir para terminar que el cuerpo bajo de oficinas en el que habíamos proyectado un amplio vestíbulo de doble altura que era a su vez zona de contacto con el público, fue transformado y acabado en nuestra opinión con poca fortuna por arquitectos de la Delegación de la Vivienda, desvirtuando la idea de conjunto. Entre otras cosas, sin ninguna razón, se sustituyeron la carpintería de madera blanca y las persianas de madera barnizada. A ello hay que añadir lamentables actuaciones de los porteros, que han sustituido las ampelopsis (bella planta trepadora que en otoño toma un color rojo fuego) por otras plantas inadecuadas a nuestro propósito.







Conjunto de viviendas en Cabeza del Moro. Talavera de la Reina

Situación: Ronda del río y el callejón de la Caridad.

Arquitectos: Ignacio de las Casas Gómez, Manuel de las Casas Gómez y Antonio Riviere Gómez.

Propietario: Luis F. Martínez de Medinilla.

Régimen de promoción: Grupo Primero.

Proyecto: 1977.

Sobre un solar de 8.500 m², situado en el casco antiguo de Talavera de la Reina, en el borde sobre el río Tajo, se nos encargó la redacción de un proyecto de (151) viviendas, locales comerciales y garages, dentro de la normativa de viviendas de protección oficial, grupo 1.º, y que, por supuesto, aprovechara al máximo las posibilidades de la ordenanza. El solar, además, está bordeado sobre el río por restos de la muralla árabe, y en la esquina aparece un torreón que había que conservar.

La zona, como puede comprobarse en los documentos, se ha construido con una enorme densidad, sobre la antigua estructura urbana de calles de 7 m de anchura media, se han levantado siete plantas, y en el borde, sobre el río y calles más amplias, se ha construido ocupando la parcela en toda su superficie y oscilando entre las nueve y las quince plantas.

Dado el tamaño y la situación del solar, pensamos que la propuesta exigía se tomase en consideración los aspectos urbanos de la zona donde se inserta, además de sus propias posibilidades como solar edificable, por lo cual se presentó un estudio de detalle que mejorase las condi-

ciones que la aplicación directa de la ordenanza daba.

Con este planteamiento intentamos evitar —en nuestro caso particular— el crecimiento de la ciudad que cuida poco, o nada, el enlace con el entorno, aunque se plantee con dignidad lo construido sobre él.

El gran tamaño de la manzana y la existencia de un callejón, que llegaba hasta el centro de la misma, insinuaban la posibilidad de crear un espacio urbano en el interior que rompiera la estructura y sirviera de enlace entre la ciudad y el río. Dentro de los posibles tipos urbanos optamos por la introducción de una pequeña plaza porticada de 46×46 m; con ello, no solamente solucionábamos nuestro problema, sino que intentábamos la recuperación de este tipo, que es una de las soluciones urbanas más válidas que se han creado a lo largo de la historia, muy ligada a estas ciudades de Castilla la Nueva.

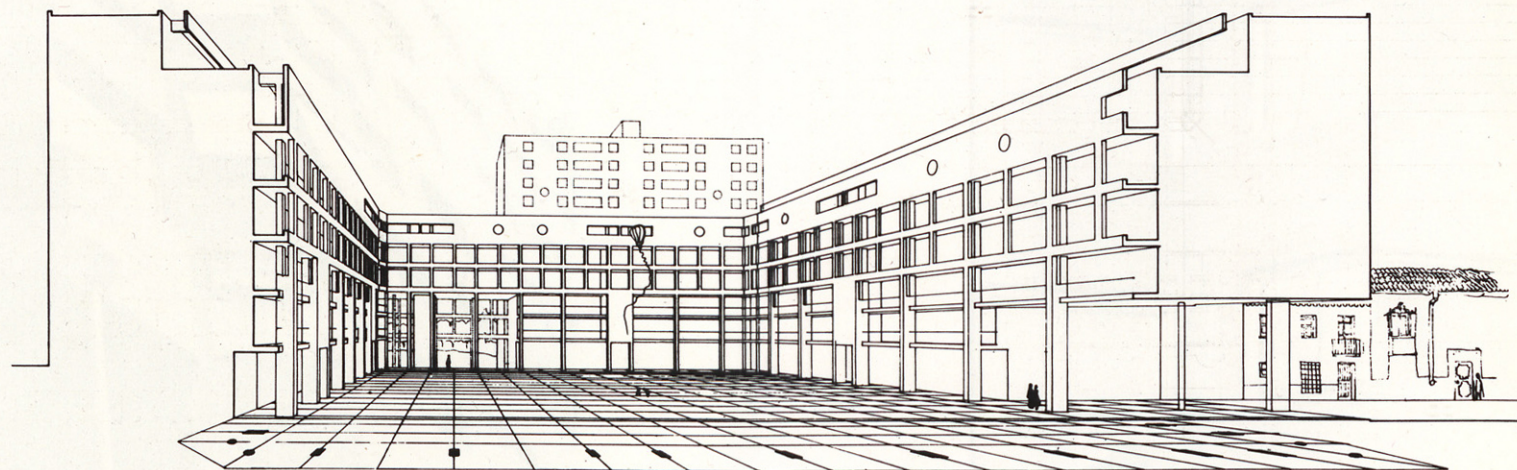
Sobre la fachada de la Ronda del Río, producimos una ruptura que por un lado nos ayuda a respetar el torreón y la muralla, y por otro rompe el borde cerrado, creando una lógica transición entre

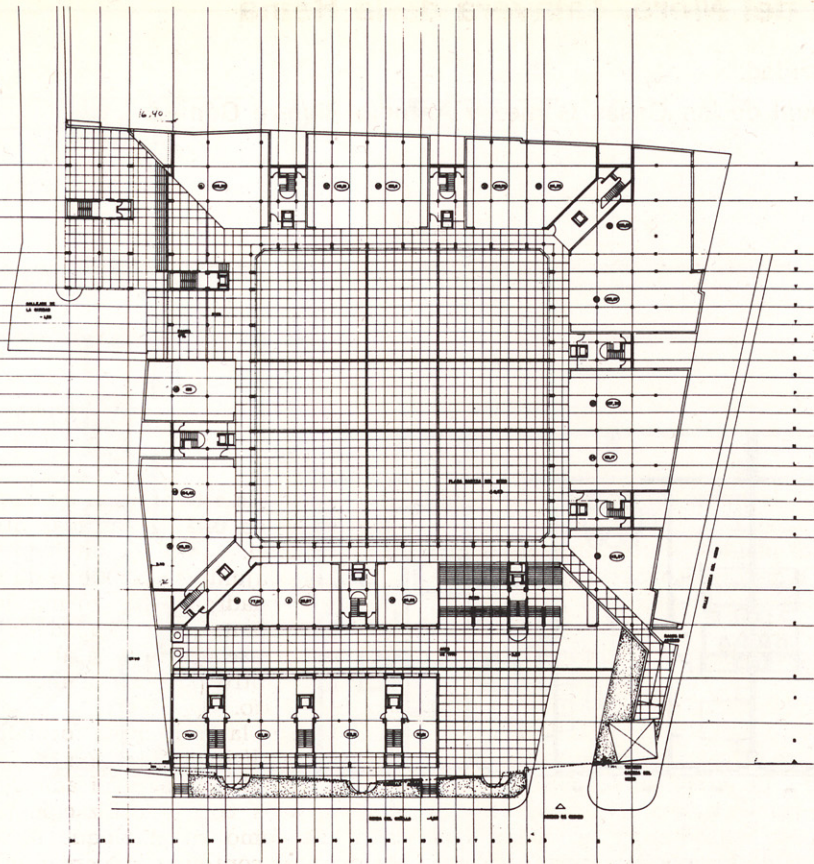
la ciudad y la ribera, zona que pronto se convertirá en una de las más atractivas de la ciudad.

Así, el conjunto se compone de tres piezas, una cuadrada que forma la plaza con seis plantas, un bloque de cuatro plantas que se ajusta a la alineación del callejón, y otro de doce plantas sobre el borde del río.

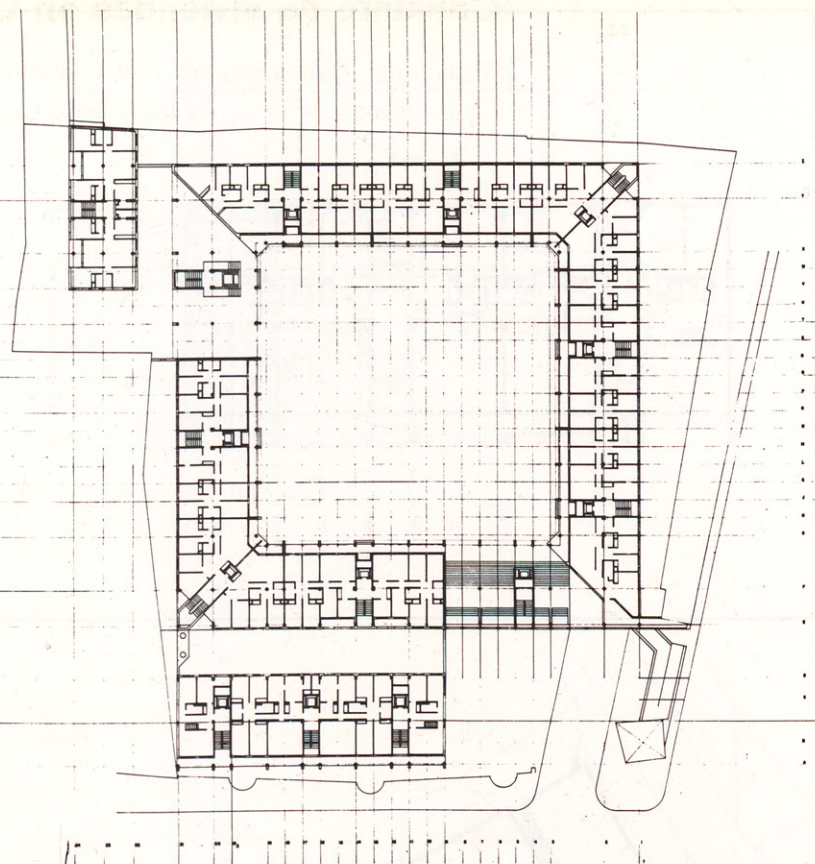
Aparte de la gran carga formal, que ya llevaba implícita la elección de la tipología urbana de plaza porticada, se ha reforzado más con la utilización tanto en la plaza como en el bloque de grandes balconadas continuas que crean una doble fachada, reforzando los juegos de luz y de sombra, consiguiendo así un ambiente grato en estos climas y protegiendo de un excesivo soleamiento a la vivienda como es tradicional en toda la España meridional.

La construcción se realiza con un ladrillo normal, con llaga enrasada, buscando con ello tanto el color como la textura que aparece en la antigua Talavera; como por el gran tamaño de la obra la estructura debía ser de hormigón, se ha realizado cuidadosamente el juego formal entre ambos (ladrillo y hormigón).

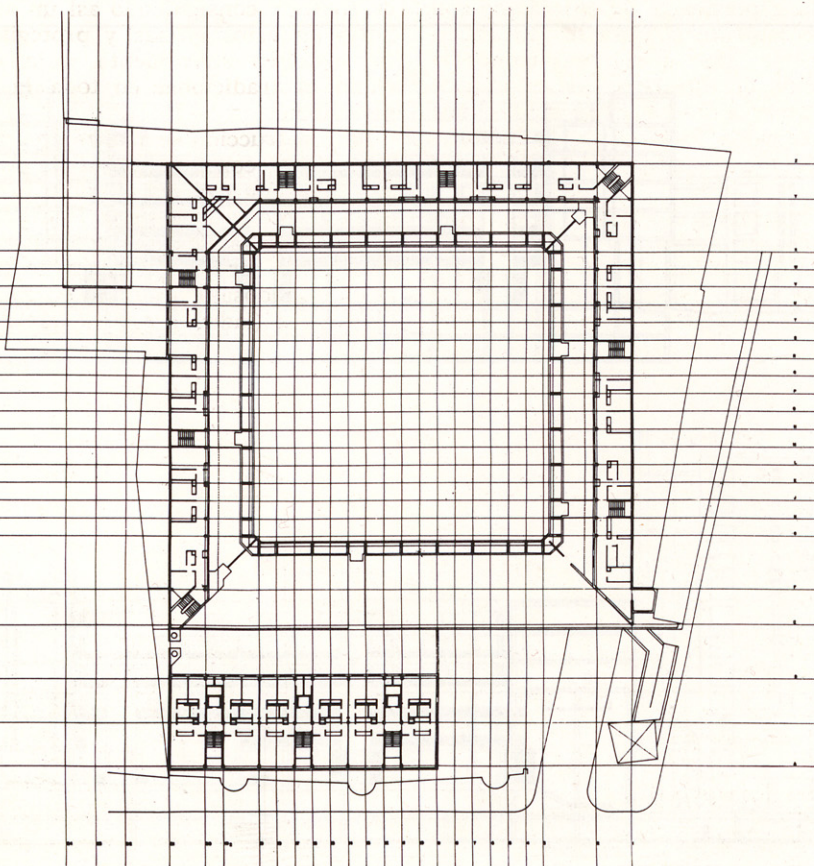




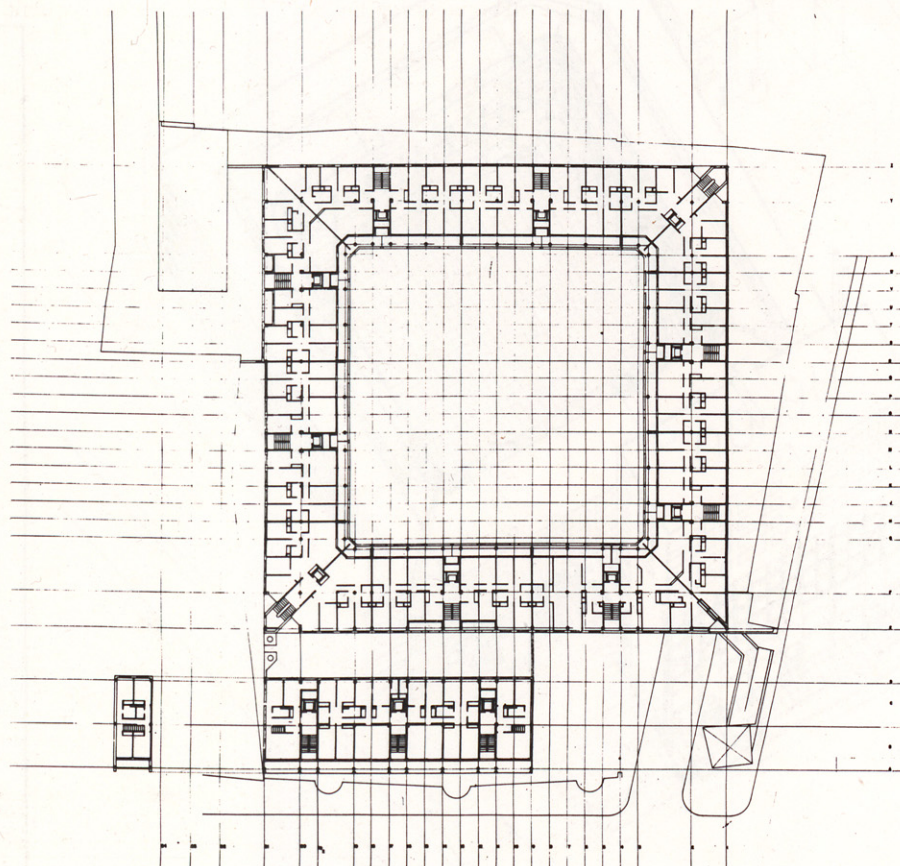
Planta baja



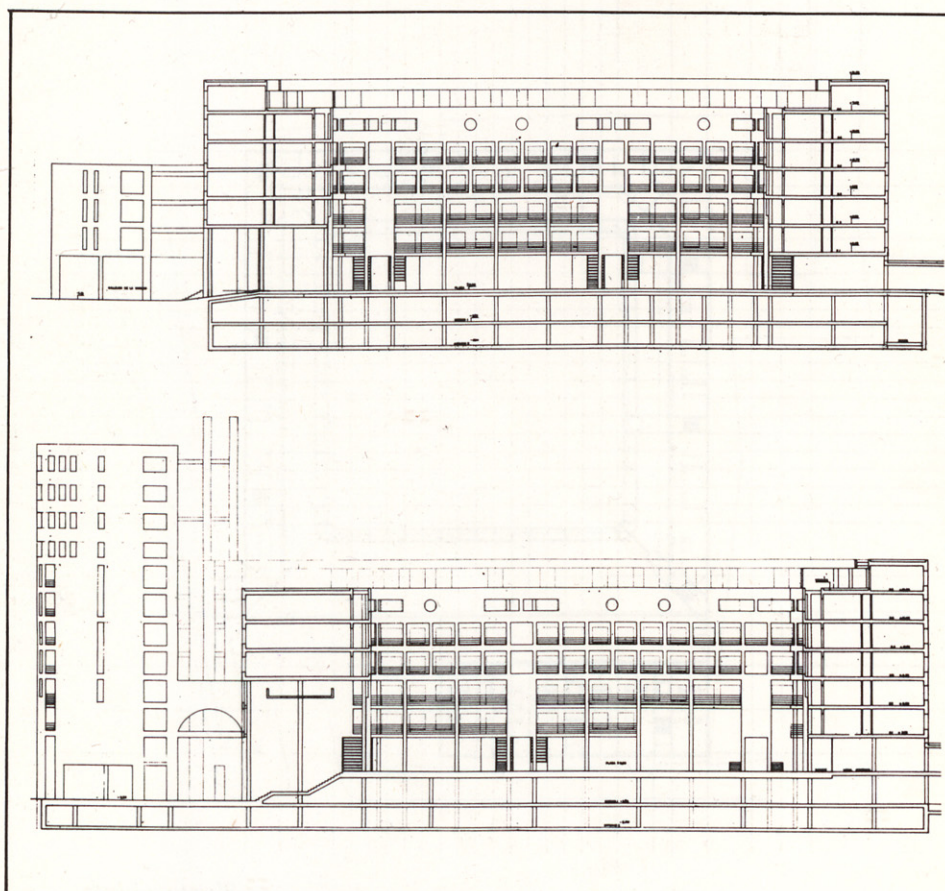
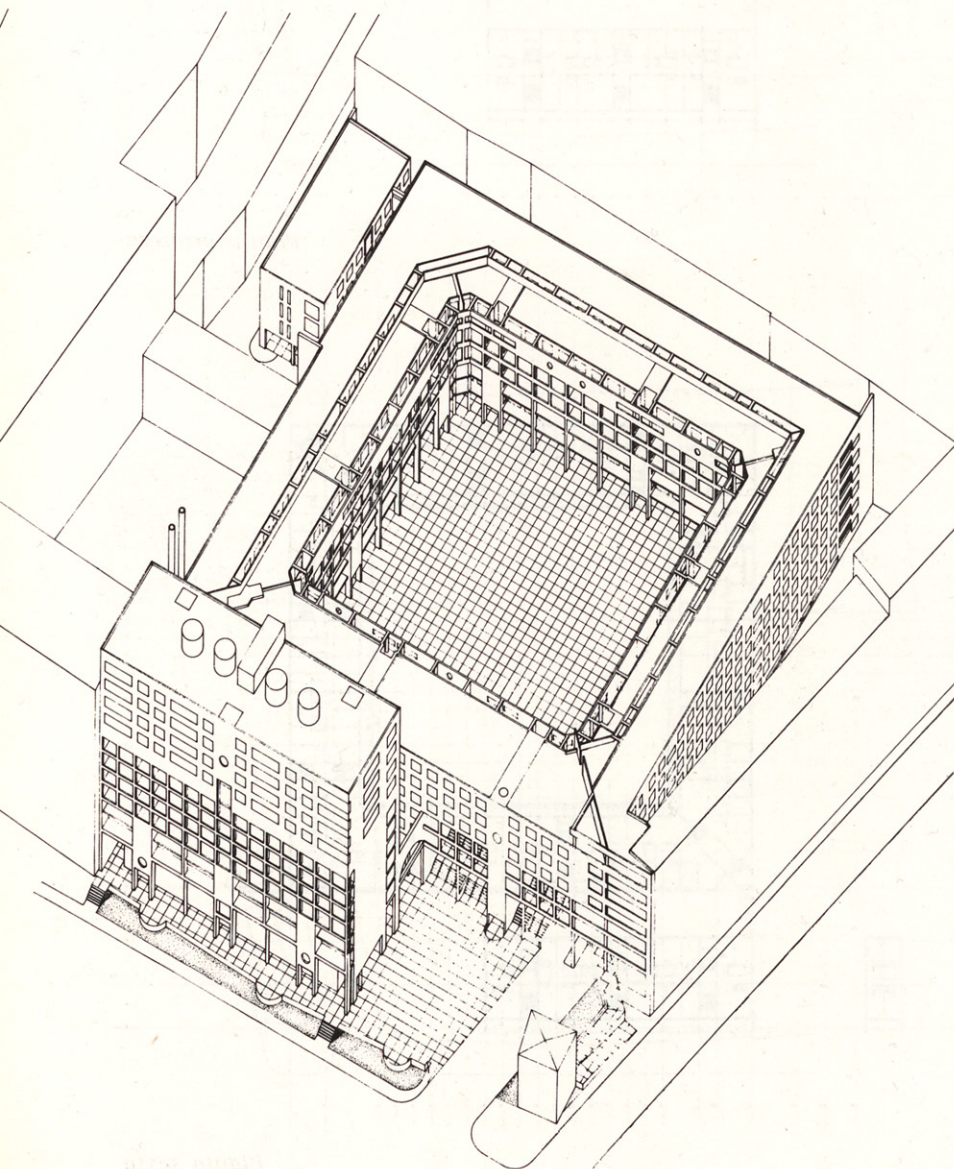
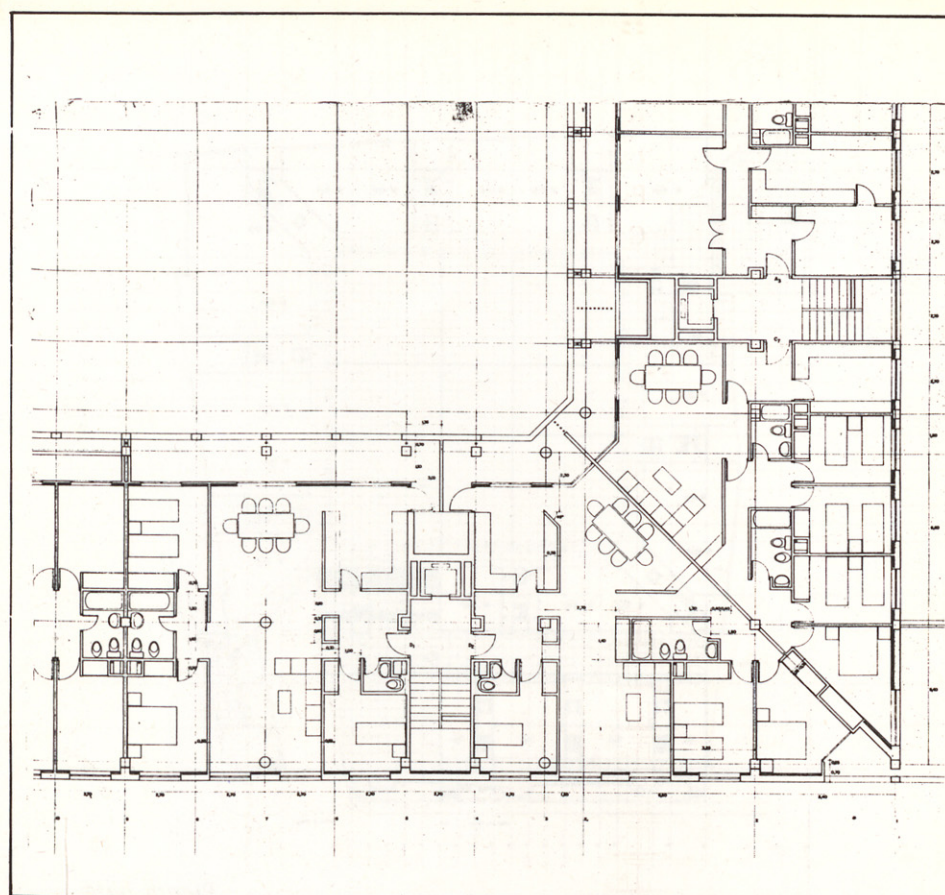
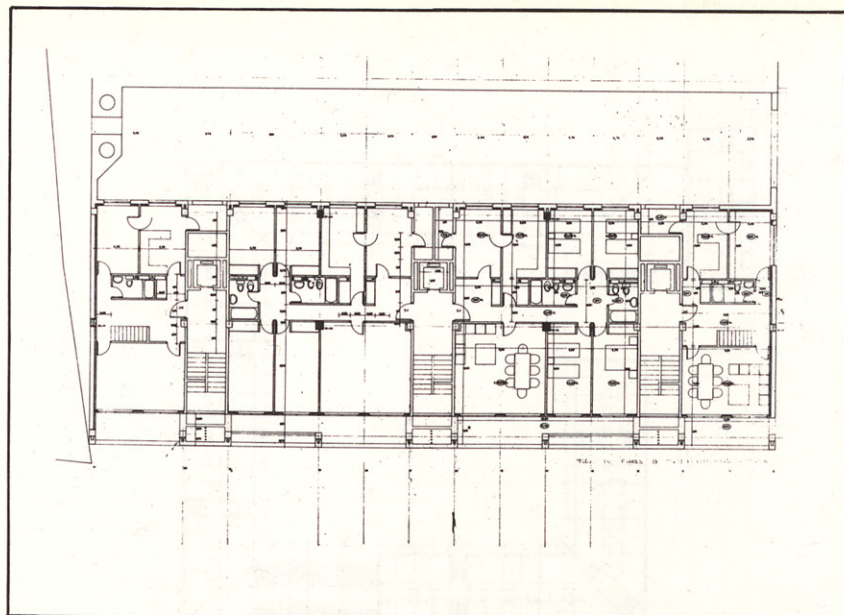
Planta primera



Planta quinta



Planta sexta



Grupo de viviendas en el Parque del Conde de Orgaz. Madrid

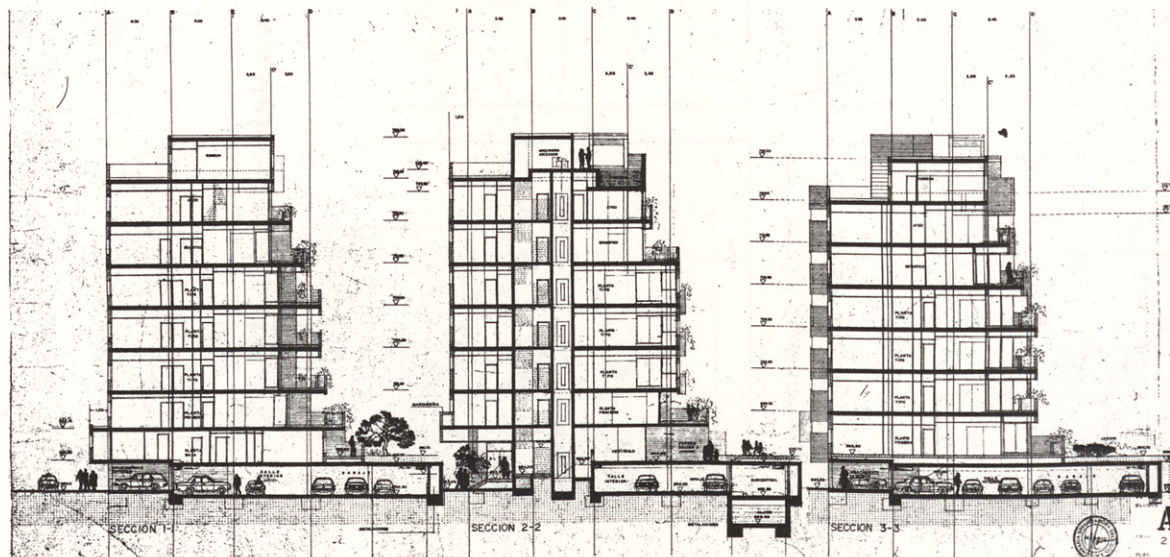
Situación: Avenida de los Madroños, 19, 21 y 23.

Arquitectos: José Antonio Corrales y Antonio Caveró Lataillade.

Régimen de promoción: Venta - Libre.

Proyecto: 1974.

Construcción: 1976.



El edificio forma parte del plan de ordenación de volúmenes de la manzana de edificación en bloques abiertos del Parque del Conde de Orgaz de Madrid.

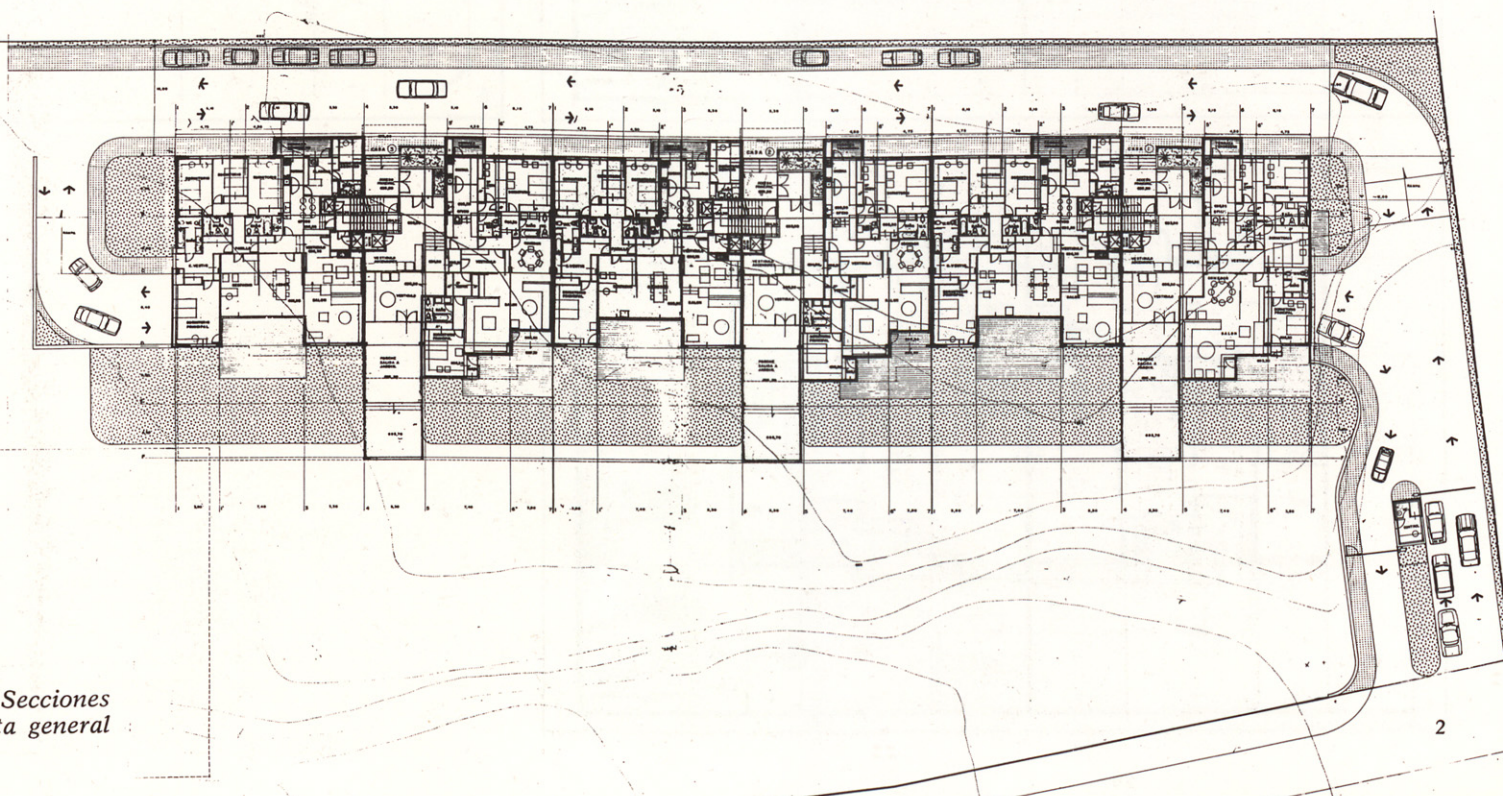
Se sitúa al norte del terreno dejando a mediodía una amplia zona verde.

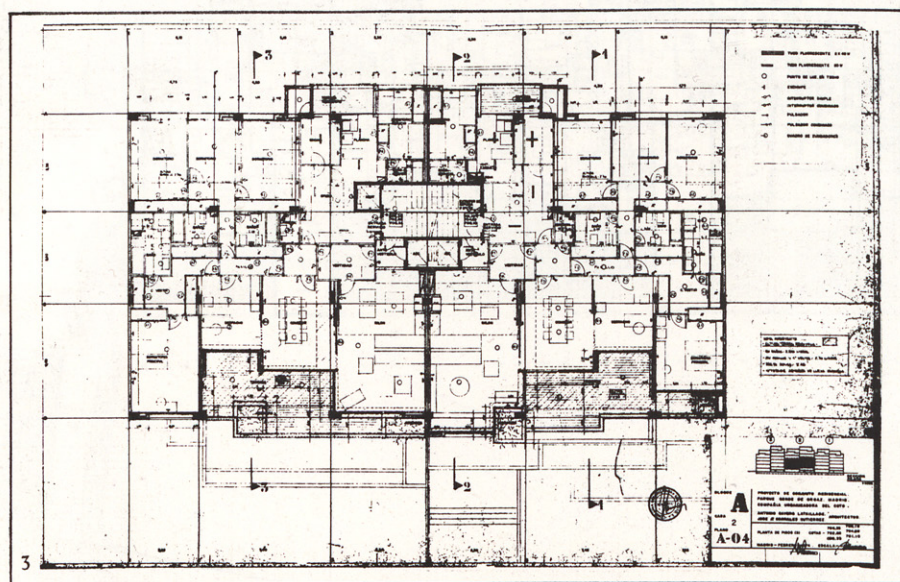
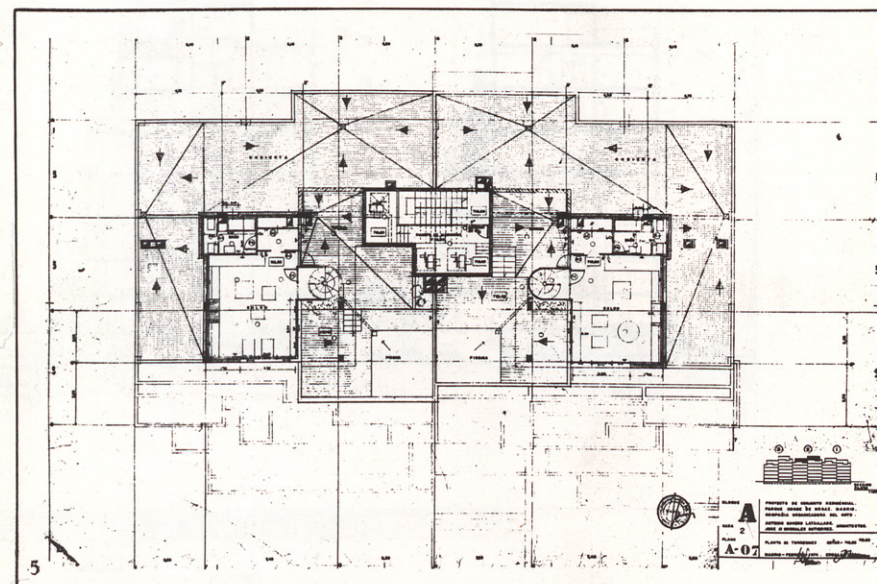
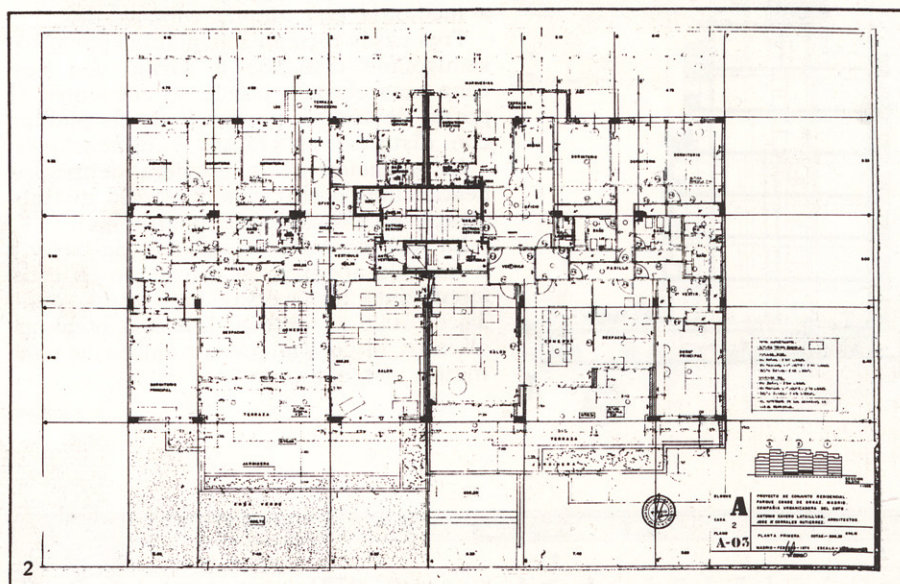
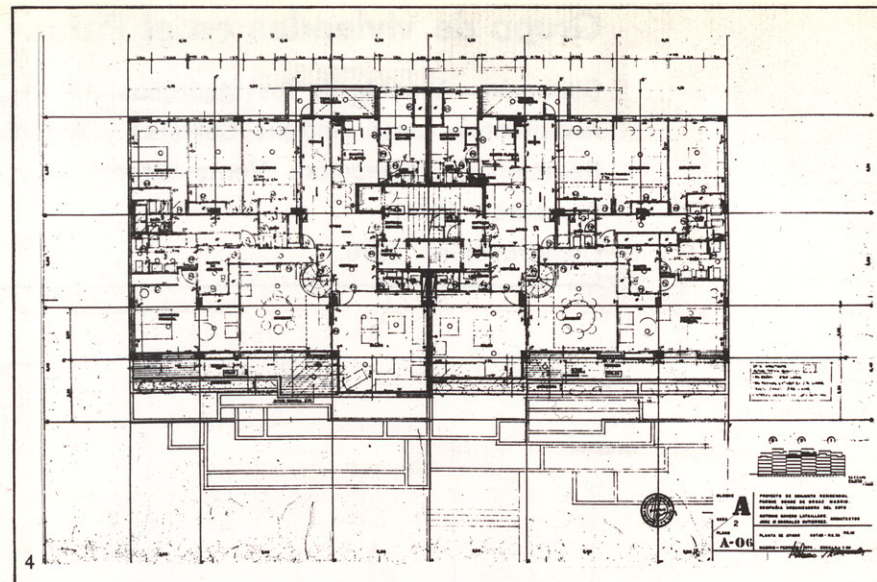
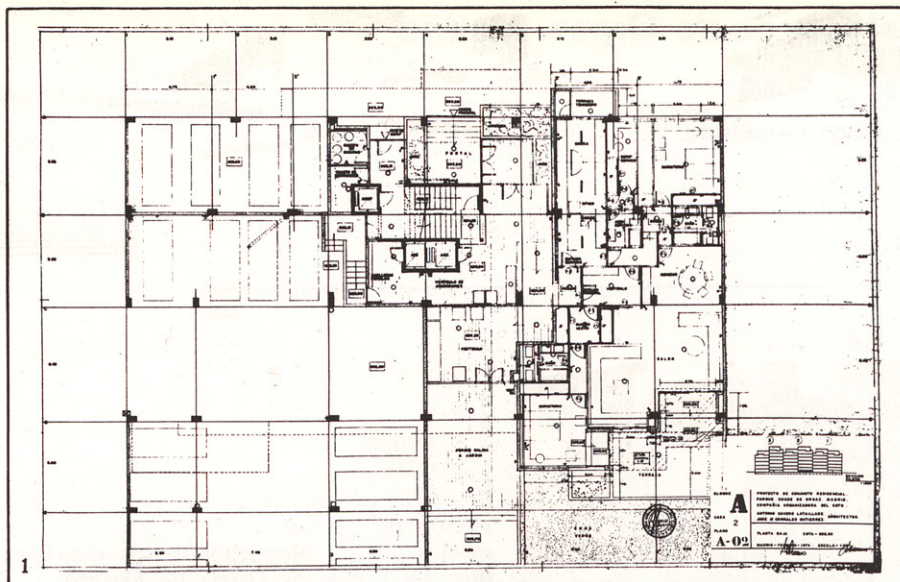
Tres casas forman seis plantas por piso; semisótano dedicado a garaje con una zona más elevada donde se encuentra el portal de acceso; por encima seis plantas con distintos programas y dimensiones.

La situación de la escalera define los descansillos o entradas de piso a distinta altura, escalonamiento longitudinal.

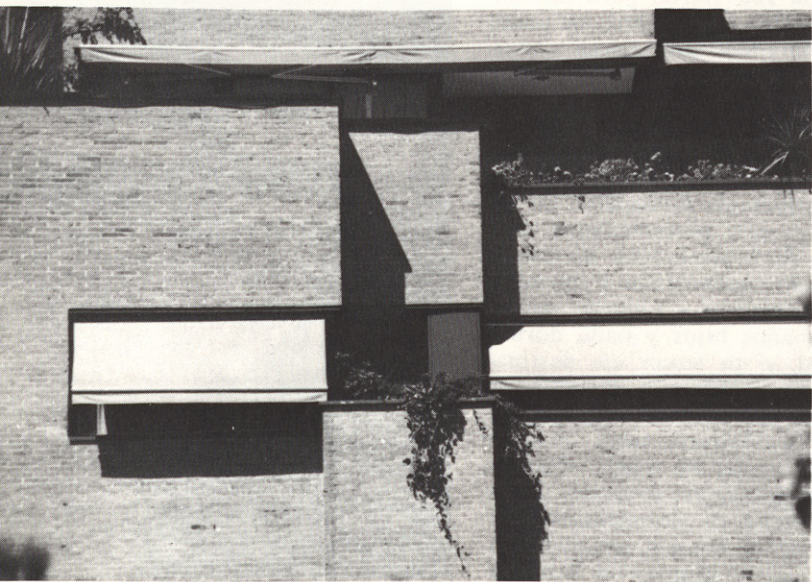
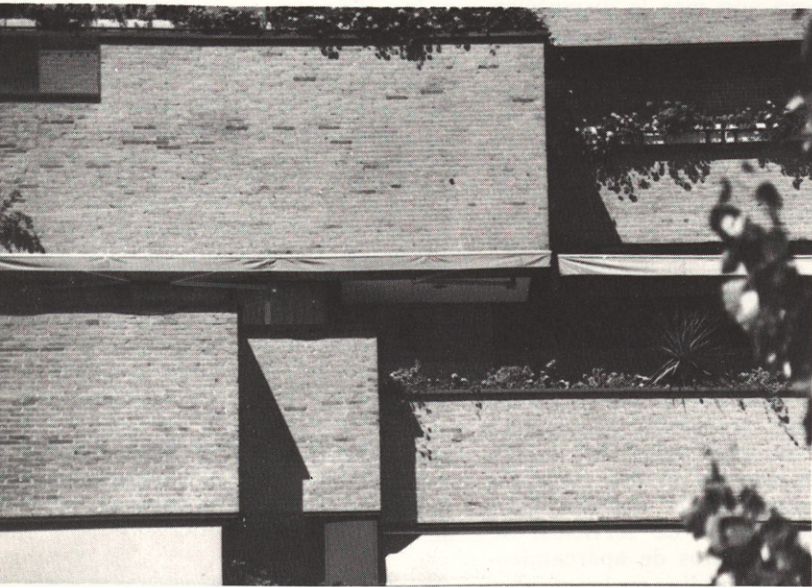
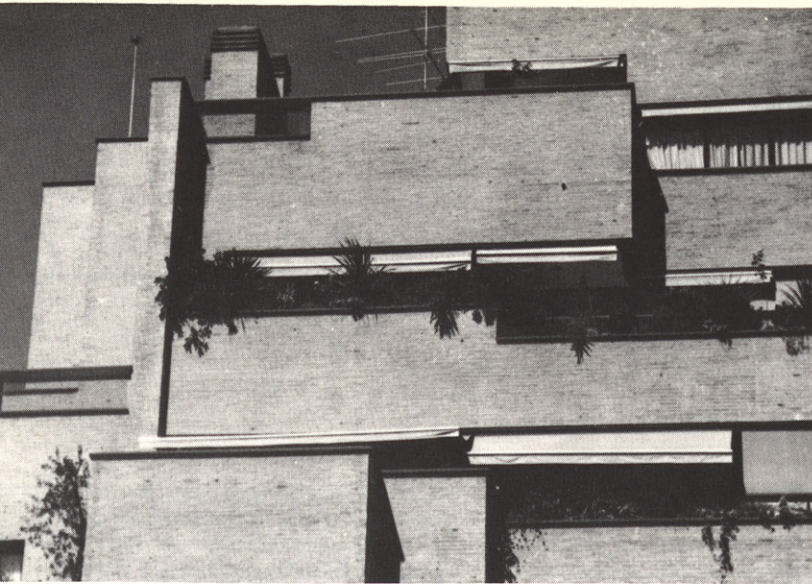
La idea de evitar el aspecto de barrera o muralla aconsejó el retranqueo o escalonamiento transversal, bajo pisos, semi-ático, ático y torreón. Los dos escalonamientos al combinarse producen la volumetría del conjunto.

1. Secciones
2. Planta general





1. Planta baja
2. Planta primera
3. Planta de pisos
4. Planta de áticos
5. Planta de torreones



Conjunto residencial en Vitoria

Situación: Paseo de Cervantes y la calle de Alava.

Arquitecto: Antonio Fernández Alba.

Régimen de promoción: Cooperativa.

Proyecto: 1969.

Construcción: 1972.

Las propuestas más esenciales han sido:

- 1) Ordenar un recinto privado de uso comunitario, que integre el criterio de la ordenanza, que permita la vivienda individual aislada y la edificación en tres plantas, formalizando un conjunto agrupado, que garantice un espacio común, lo más amplio posible, y una red de servicios y de infraestructura que se puedan disponer sin interferencia alguna.
- 2) Una orientación lo más favorable, dentro del clima de la ciudad, con un máximo de soleamiento y una privacidad que permita la utilización de los criterios de vivienda individual o en pisos, y poderlas agrupar sin perjuicio de interferencias en los criterios de privacidad.
- 3) Potenciar al máximo la identidad de tipos de viviendas y ordenarlas según las necesidades de los usuarios, para facilitar una tipificación en unidades de obra que garanticen un proceso constructivo racional.

En cuanto a su entidad urbanística y arquitectónica, reflejar, de la forma más elocuente, las tendencias actuales en la planificación de grupos reducidos de comunidad, su equipamiento, la creación de espacios libres y de juegos, las redes de circulación, aparcamiento, estancias cubiertas, circulaciones peatonales y privacidad. La ordenación de espacio interior tratando de organizar las funciones específicas de la vida familiar, de acuerdo con la localización de lugar, composición familiar y usos de la vivienda. Se ha tenido en cuenta la necesidad de conservar la calidad del lugar, con una ordenación que favoreciera la independencia e incorporación a un paisaje visual, lo más natural posible. Tomando en cuenta los factores climáticos, vientos, orientación y soleamiento máximo, para poder garantizar su propia protección, se ha recurrido a una ordenación abierta, en cuanto a su disposición urbanística, situándose las zonas de vivien-

das en las áreas más soleadas y con las distancias visuales de mayor longitud.

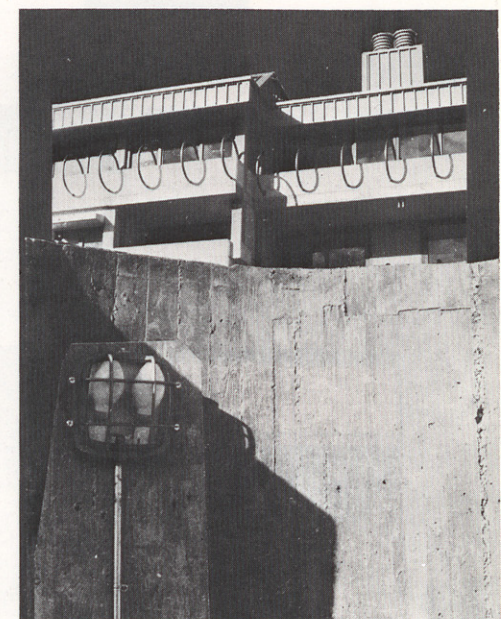
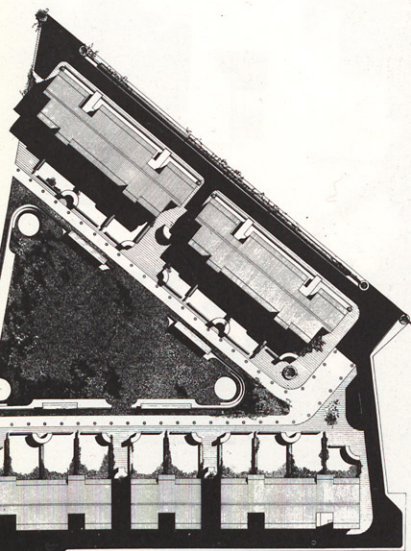
La necesidad de disponer viviendas de dos tipos diferentes de vida, como lo son los chalets y la vivienda en dos plantas, favorece y apoya aún más la disposición tangencial sobre los lados más abiertos de la zona. La implantación urbanística se hace agrupada en bloques de seis viviendas, separadas por los núcleos de escaleras y ascensores, así como por los accesos a la planta de aparcamiento en la cota de semisótano. Un área central de servicios comunitarios tratada como un gran parque, junto con unas zonas privadas de parcelas, destinadas éstas a los chalets en planta baja, ocupan el suelo libre de edificaciones.

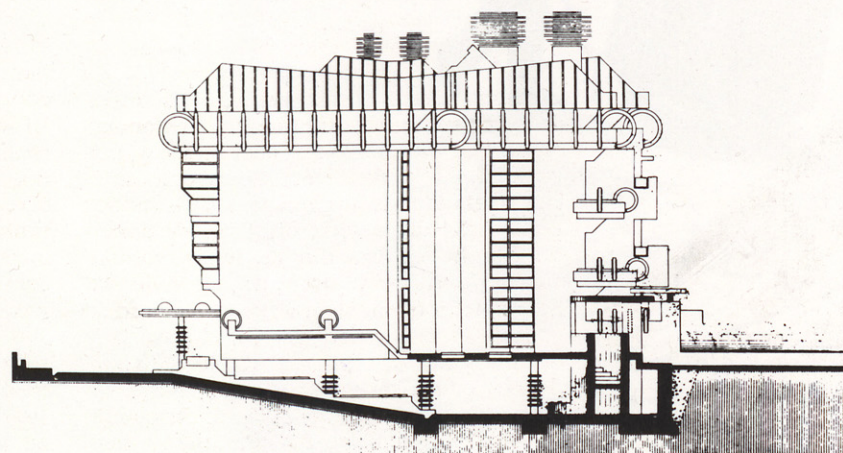
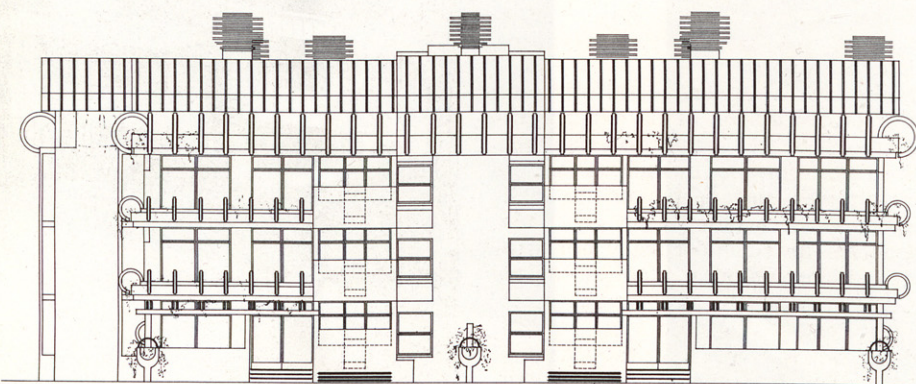
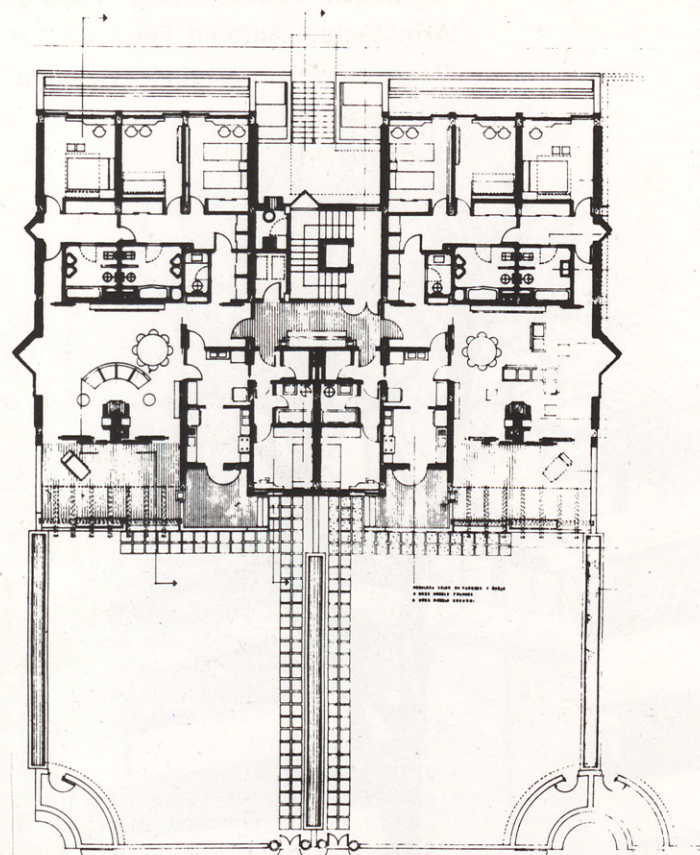
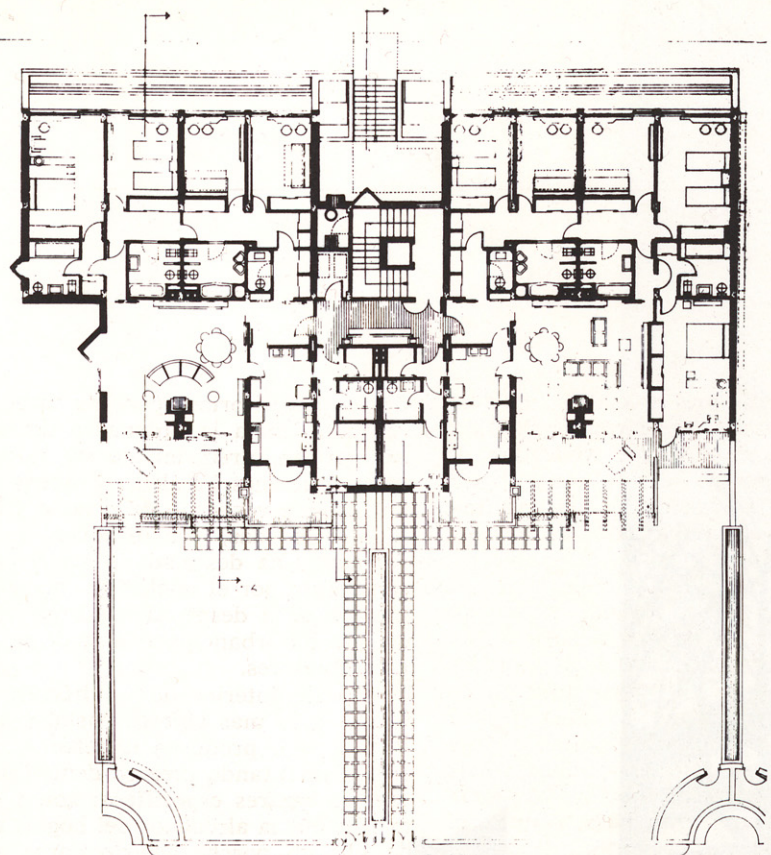
Las circulaciones de vehículos se establecen paralelas a las edificaciones, con dos puntos de penetración por el Paseo de Cervantes; la circulación rodada que se prevé por la calle Alava se estima puede ser utilizada en su día como acceso de emergencia en la zona de aparcamiento y suministro de servicios. Se establecen cuatro puntos de aparcamiento en las zonas de jardín, en los puntos extremos de la red viaria, para descongestionar el tráfico en esta red, así como puntos de referencia para carga y descarga del transporte de servicios y usos complementarios.

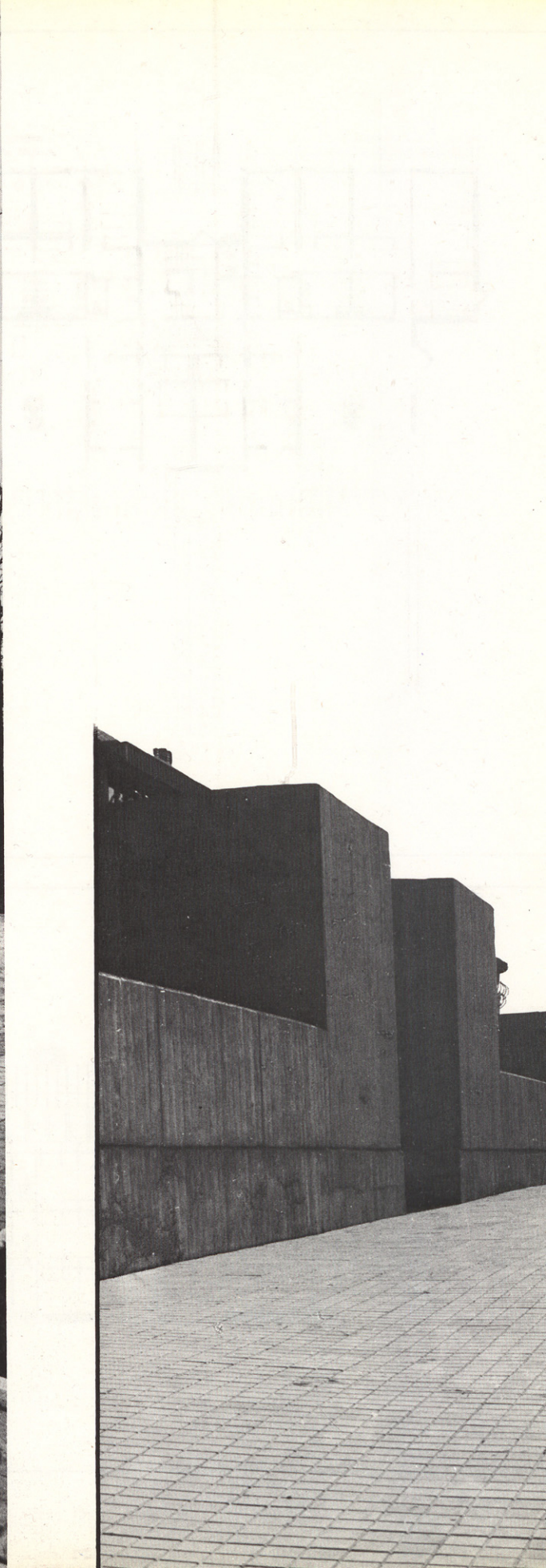
El estudio de la vivienda prototipo se realizó a partir de los datos del programa inicial y de las características que ofrecía el cuestionario formulado. Se establecieron tres ejes perfectamente delimitados: uno, de estancia-zona de comer con servicios de cocina-office y dormitorio, otro de recepción y bloques sanitarios, toilette, baños hijos y baño dormitorio principal, y un tercer eje destinado a dormitorios. Sobre este esquema básico se añaden dos núcleos importantes en este tipo de vivienda, unas terrazas cubiertas en la zona de estar, abiertas al mediodía, ampliamente soleadas, y una galería en la zona de dormitorios que, aparte de servir de control térmico, son áreas destinadas a ampliar la estancia

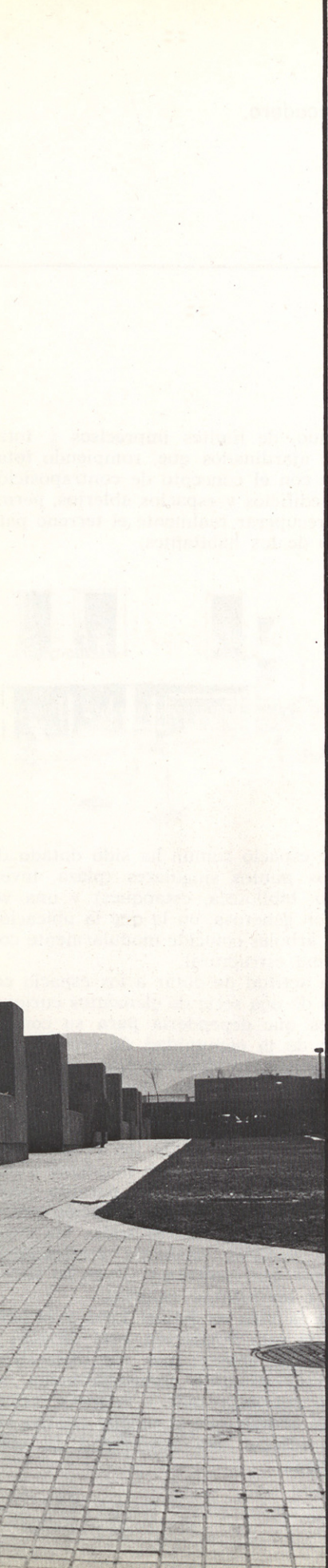
de los dormitorios; por las características que señala la ordenanza de la zona se agrupan alrededor de un núcleo de comunicaciones, escaleras y ascensor, próximos a un vestíbulo de reparto y acceso a las viviendas, que disponen de doble entrada. Una destinada a servicio, zona compuesta por el núcleo de cocina-office, una pequeña despensa y dormitorio con de que absorban los ruidos de las plantas superiores.

El espacio interior de la vivienda se ha realizado lo más abierto posible, con objeto de que produzca un efecto de amplitud, intentando crearse dentro de este espacio lugares específicos: zonas de comer; estancia alrededor del hogar; rincón de TV; un porche abierto como galería que pueda incorporarse con la zona de estancia; unas áreas para dormir, aprovechando al máximo la totalidad del espacio, y completando los núcleos de galerías con unas circulaciones que no interfieran las actividades domésticas, dado el número alto de usuarios de este tipo de viviendas.









218 viviendas experimentales en Torrejón de Ardoz. Madrid

Situación: Polígono «Las Fronteras de Torrejón de Ardoz».

Arquitectos: Rafael Leoz, Fernán Bravo, Ricardo Novaro, Juan A. Boix y Juan M. Escudero.

Aparejador: Luis Pérez.

Régimen de promoción: Directa del I.N.V.

Proyecto: 1973.

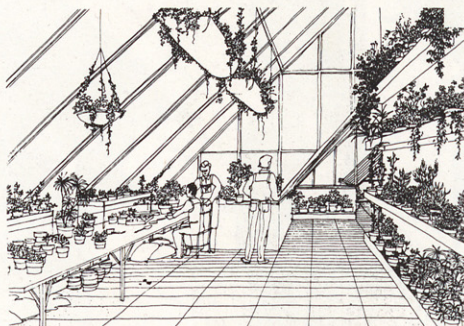
Construcción: 1975 - 1977.

En el año 1973 fue encargado por el Ministerio de la Vivienda, a través del INV, el desarrollo de un conjunto de 218 viviendas experimentales en el Polígono *Las Fronteras* de Torrejón de Ardoz.

Se trataba de llevar a la práctica parte de las teorías que sobre la constitución del espacio arquitectónico y su aplicación en la vivienda social venía desarrollando la Fundación Rafael Leoz.

En este caso concreto se adoptó como retícula de trabajo la de la escuadra y un módulo espacial de $3,40 \times 3,40$ (11,65 m²) y 2,75 m de altura.

Se pretendió de esta forma posibilitar una rigurosa industrialización de la construcción planteando el problema desde su base; un solo pilar, una sola viga, un solo forjado y un mismo panel de fachada, permitieron el desarrollo completo de to-



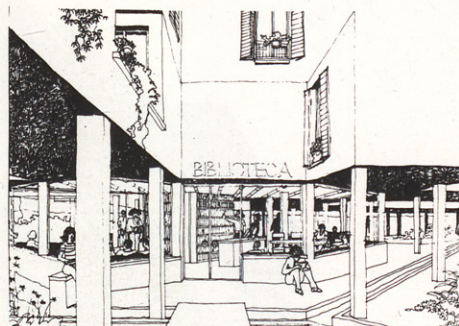
do el conjunto. En éste, se insertan 11 tipos distintos de vivienda que cubren los distintos programas de necesidades típicas.

Un panel húmedo de servicios y ventilación (registrable) sirve de pivot a todas las viviendas, permitiendo variar la distribución de éstas en las diferentes plantas o su desdoblamiento en unidades más pequeñas. Todo esto dentro de una complejidad formal que, además de crear un microentorno urbano sugerente, permite demostrar la viabilidad de la propuesta teórica y la versatilidad del sistema empleado.

La adopción de un bloque tipo de perímetro recortado que se anexiona con otros idénticos en cuatro direcciones distintas, con una planta baja totalmente diáfana, rompe con la idea del bloque tradicional de vivienda implantado violentamente sobre un terreno y con el estatismo y unilateridad en su relación con el medio.

La disposición adoptada aporta además a cada vivienda una diversidad de orientación y vistas propia de la casa individual. Este hecho, sumado a unas grandes terrazas de 11,56 m², les confiere una dignidad nada frecuente dentro de lo que ha dado en llamarse *Vivienda Social*.

Pese a que toda la obra se construyó por sistemas tradicionales, la gran repetición de elementos ha permitido un relativo abaratamiento total del edificio, ya

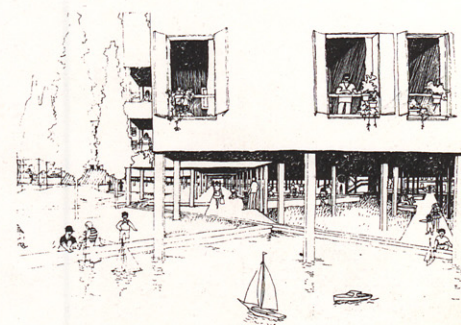


que posibilita una mayor racionalización de las tareas, organización en el tiempo, eliminación de desperdicios, facilidad de control, etc.

Este abaratamiento, que permitió un gran desarrollo de fachadas y una generosidad de superficies propias y comunes considerable, se pudo traducir, además, en la incorporación al conjunto de una serie de elementos de uso común a nivel de planta baja.

Para la planta baja diáfana se ha trabajado, también, según la trama de la escuadra, pero enfatizando las direcciones a 45° con el objeto de generar un tejido

continuo, de límites imprecisos y totalmente ajardinados que, rompiendo totalmente con el concepto de contraposición entre edificios y espacios abiertos, permitiera recuperar realmente el terreno para el uso de los habitantes.

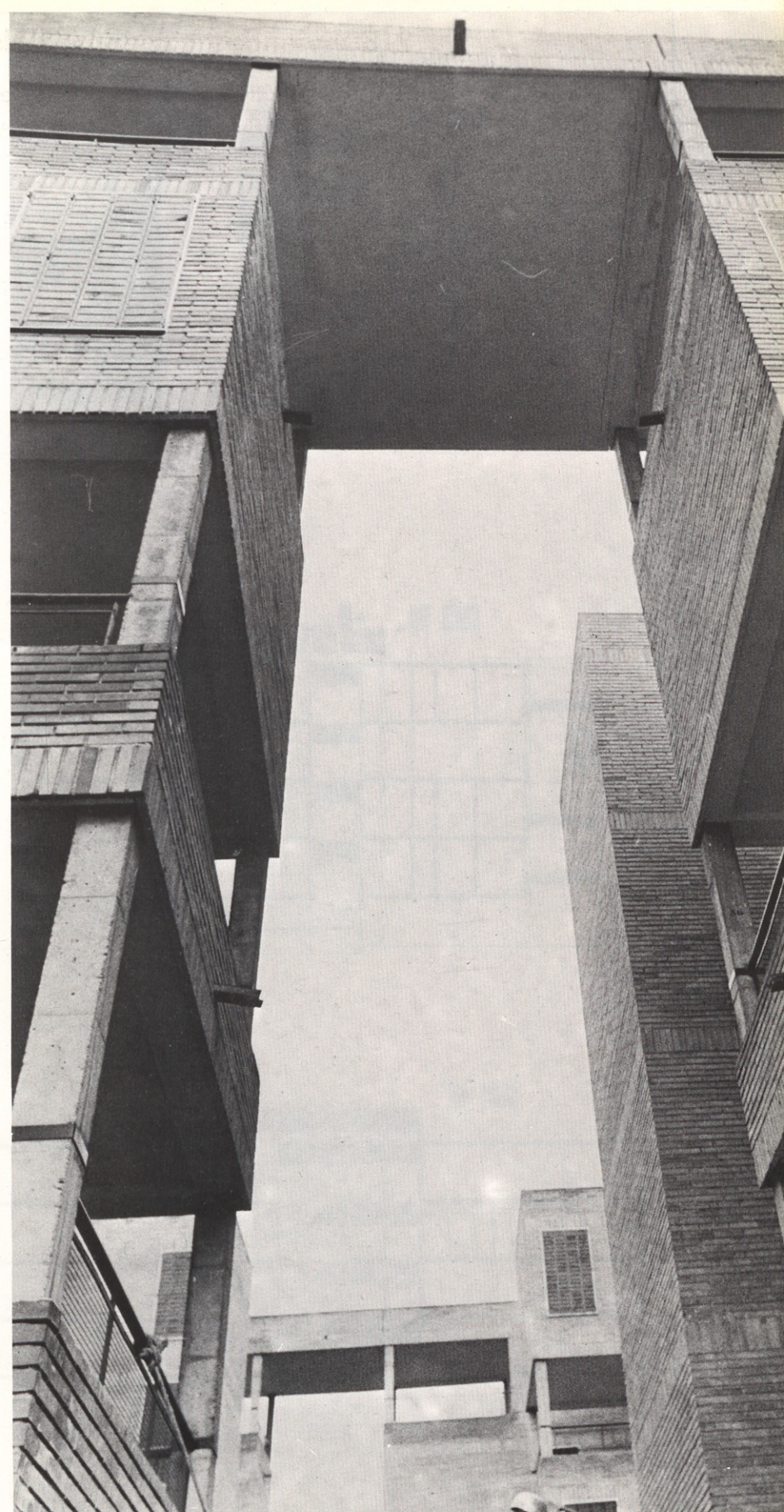
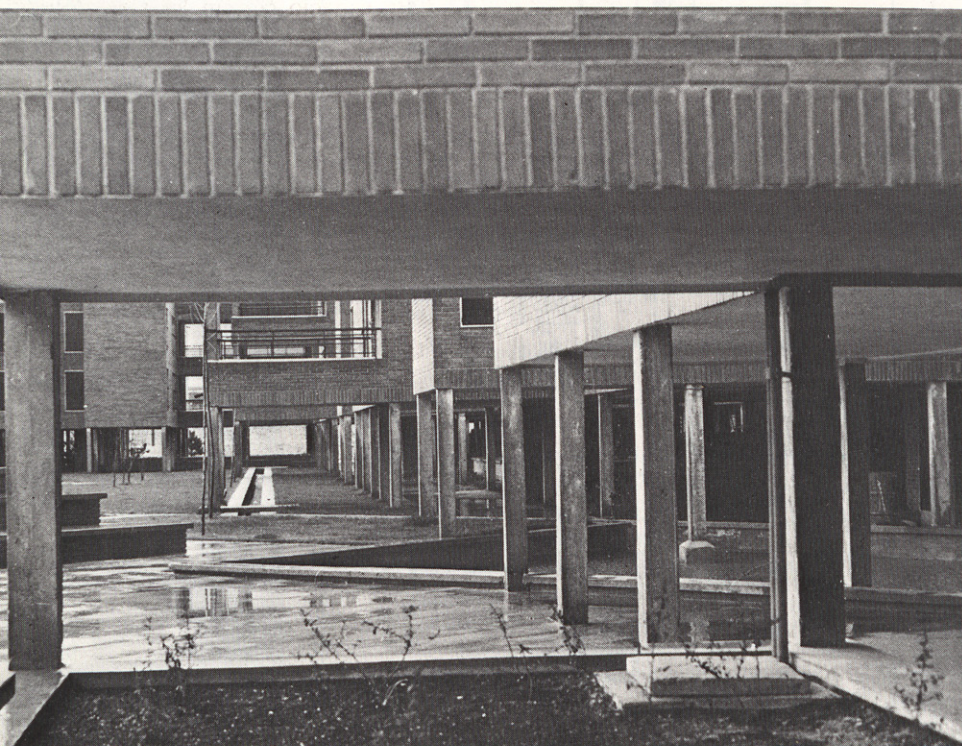
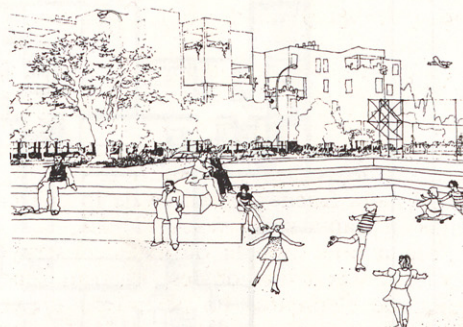
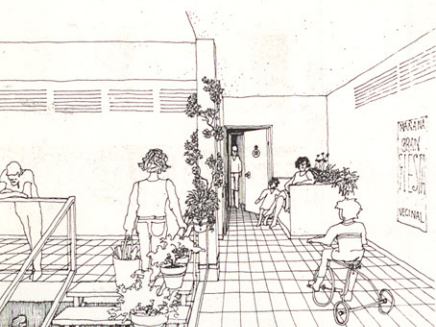
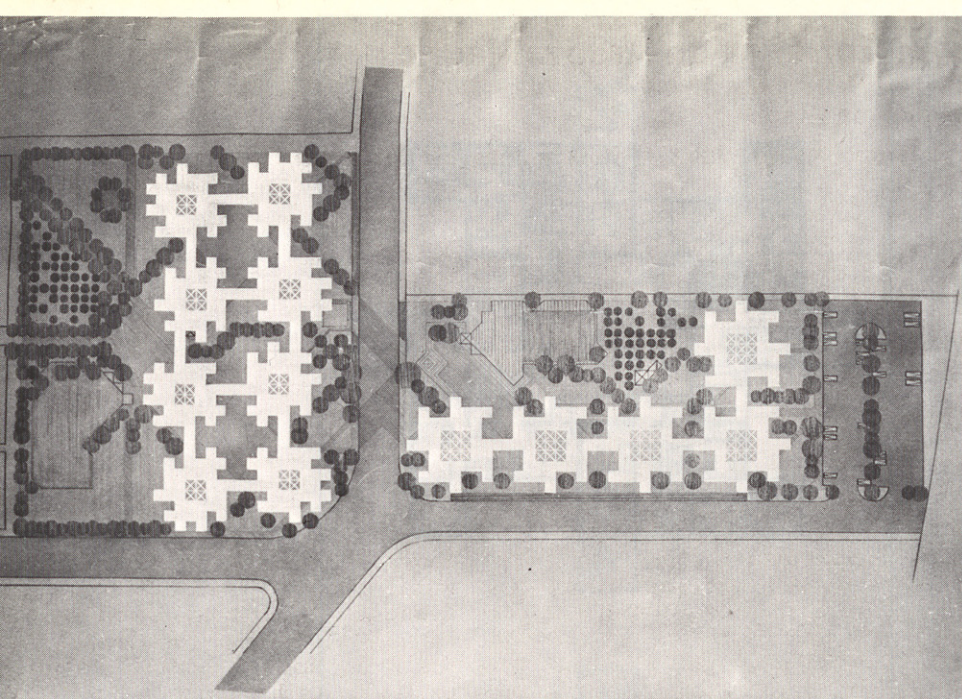


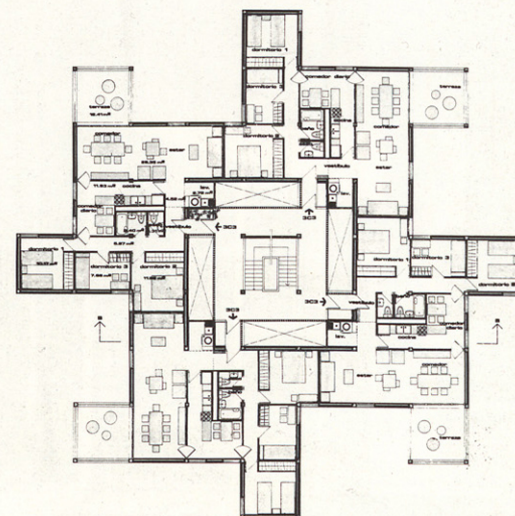
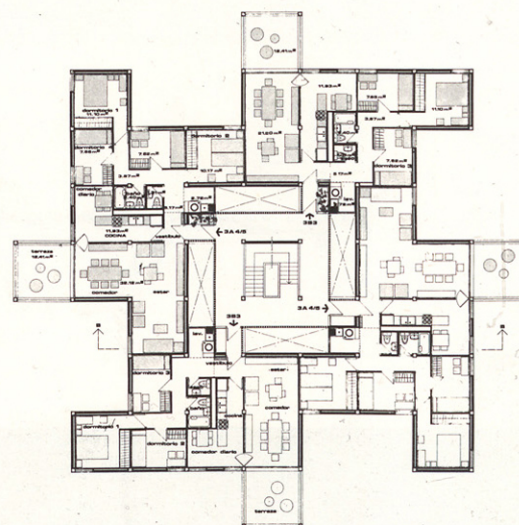
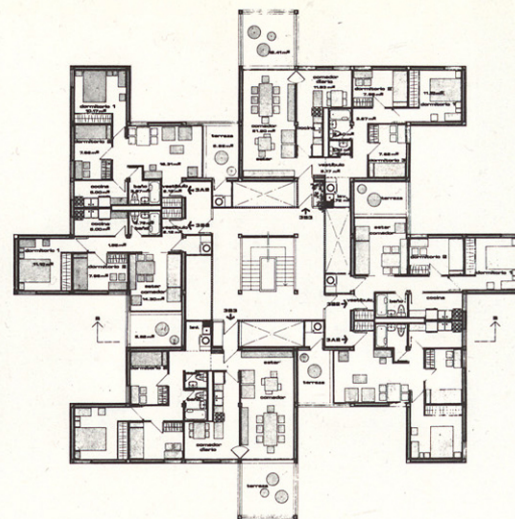
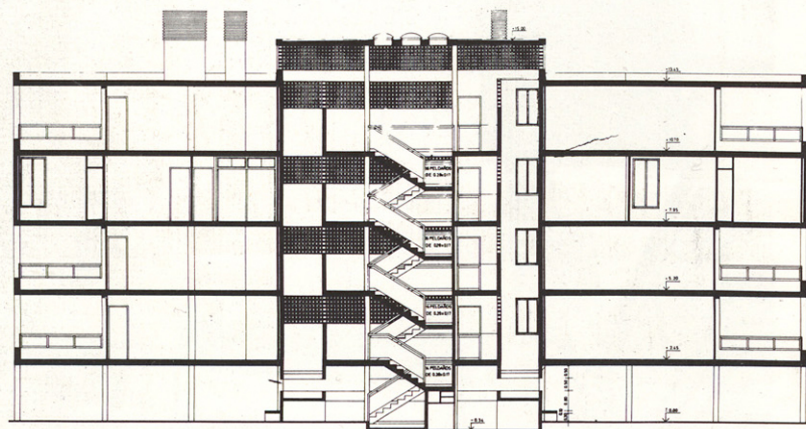
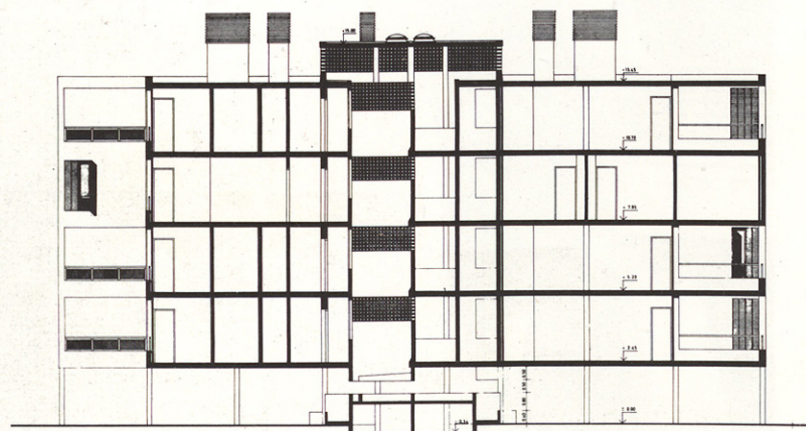
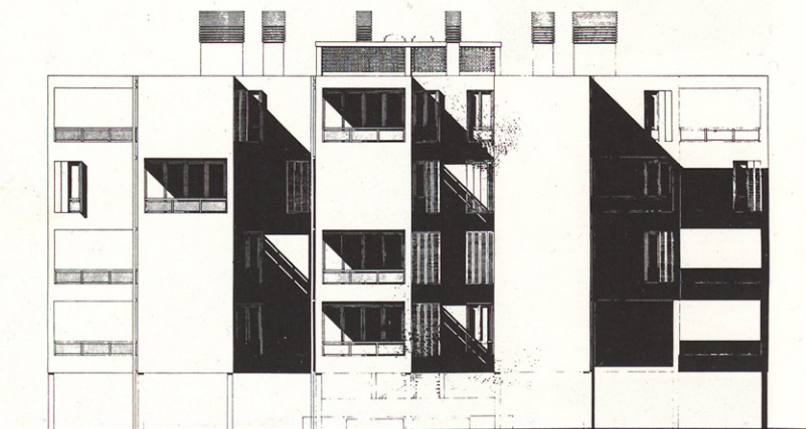
Este espacio común ha sido dotado de algunos puntos singulares (plaza, invernadero, biblioteca, estanques) y una vegetación generosa, en la que la ubicación de los árboles coincide modularmente con la trama estructural.

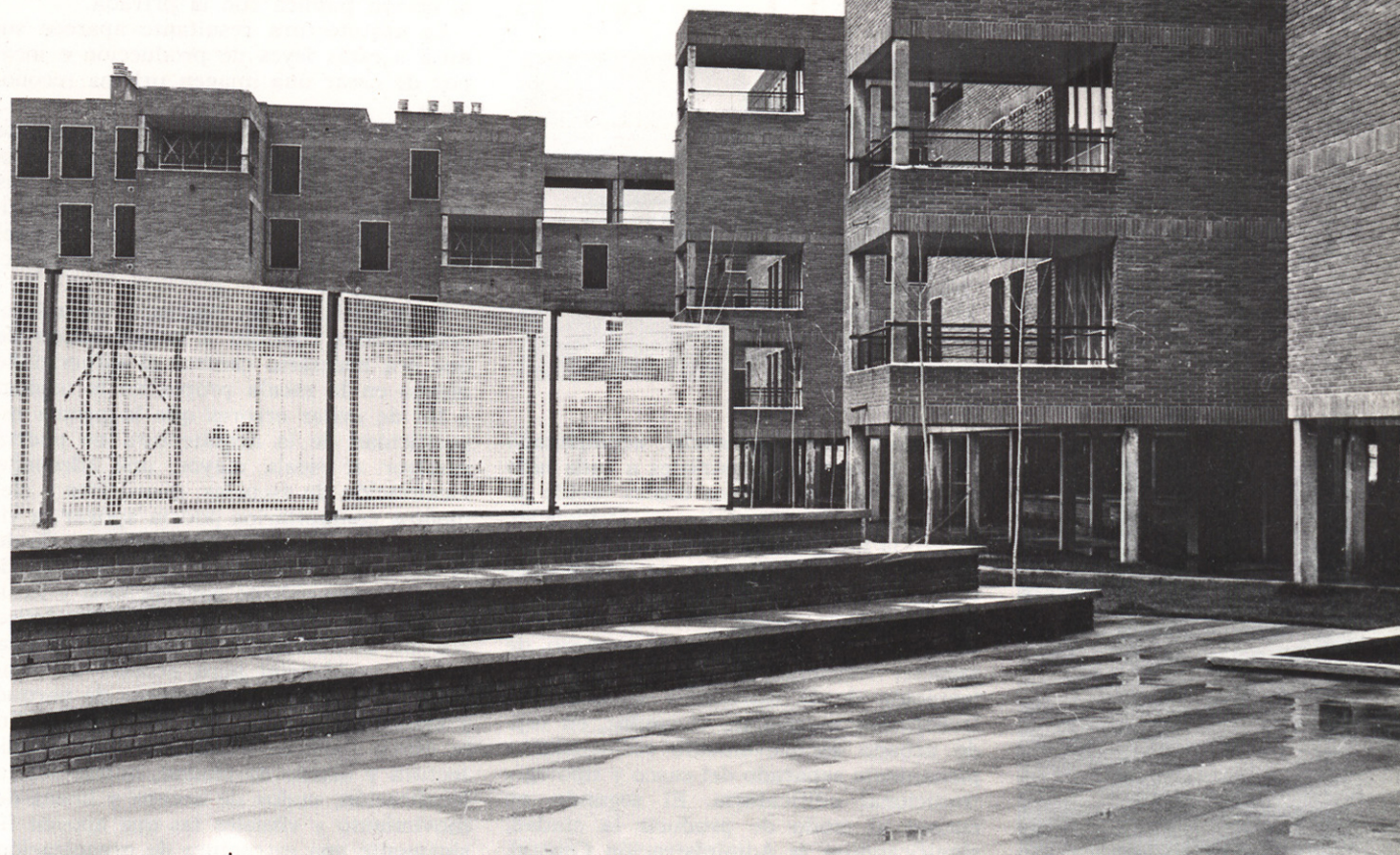
Esta actitud de dotar a los espacios comunes de una serie de elementos enriquecedores que dependería para su conservación de la comunidad de vecinos, fue insistentemente desaconsejado por muchas personas (incluso por el mismo Ministerio de la Vivienda).

A dos meses de la adjudicación de las viviendas, la actitud de los vecinos, que ya se han organizado para mantener y mejorar las áreas comunes, permite decir otra vez que desde una situación profesional se deben plantear todas las sugerencias posibles mediante realizaciones concretas, que motiven y sirvan de apoyo inicial a los futuros usuarios.

Toda la vida de Rafael Leoz y la actividad de esta Fundación, está dirigida a facilitar justamente que, mediante sistemas racionalmente industrializados, se puedan construir más y mejores viviendas, sin olvidar que al mismo tiempo debemos ofrecer una posibilidad de vida más plena.







Edificios eje: polígono residencial El Balconcillo, en Guadalajara

Situación: Sectores 3 y 4 del Polígono el Balconcillo.

Arquitecto: Francisco F. Longoria.

Colaboradores: Douglas P. Engel y Jorge Lacasa.

Propietario: I.N.V.

Régimen de promoción: Directa del I.N.V.

Proyecto: 1974.

Construcción: En ejecución.

El Polígono El Balconcillo representa el final de una etapa de ejemplos de promoción pública en producción de suelo y vivienda. La política de *polígonos*, como epílogo de una determinación pública de intervenir directamente en la producción del espacio urbano tiene quizás uno de sus ejemplos más claros en Guadalajara.

Frente a una situación de estancamiento social y económico no sólo de toda la provincia, sino también de su capital, se califica Guadalajara como Polo de Descongestión de Madrid, planteándose la acción directa del INVR e INV en un polígono que prácticamente duplica la población del casco urbano tradicional y que se constituye en un mito de *ciudad en*

superpuesta e insensible a la política municipal, como esqueleto base para una iniciativa privada dominada por la promoción inmobiliaria homogénea en su producto, que ofrece como única alternativa la vivienda masificada en altura, de tejido abierto, en forma de diseño urbano *composicional* propio del pseudo-racionalismo de los grandes conjuntos de ensanche de ciudad.

La atomización descoordinada de promotores, a partir de un Plan Parcial más dedicado a calificar volúmenes que a garantizar la aparición de tejidos urbanos ordenados, ha supuesto un ejemplo de auténtico caos edificatorio, muestrario de la impotencia en el esfuerzo de completar la acción pública con la privada.

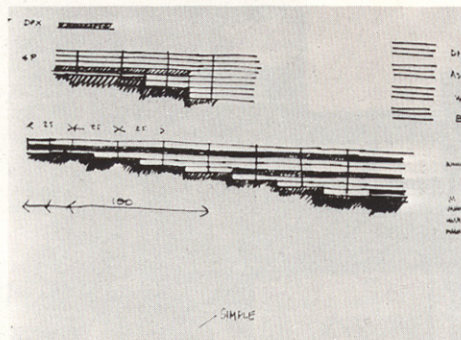
La arquitectura resultante aparece sumisa a estas leyes de producción e incapaz de crear una imagen urbana reconocible.

Participar en ese proceso, precisamente en sus últimas consecuencias, ofrecía la doble oportunidad de analizarlo en sus resultados, o al menos introducir modificaciones que una diferente escala y papel del promotor permitían a esta arquitectura.

El análisis de las realizaciones micro-urbanísticas condujo a la convicción de que era necesario centrar el esfuerzo de diseño en la escala propia de lo urbano a fin de evitar errores que la propia especificidad de la arquitectura no podría resolver. A escala mayor, una adecuada localización de escuelas, guarderías y elementos comunitarios podría apoyar la vigencia de tráfico de peatones que desde el extremo SO, Polígono Industrial, se dirigen al caso urbano convencional y futuro gran Centro Comercial en el vértice NE de la actuación, o que cruzan esta unidad residencial para acceder al complejo deportivo e instalaciones de parque y verde en el margen del río Henares. En la difícil línea de distinción entre arquitectura y diseño de ciudad, quizás sea la localización, nudos de acceso y líneas de movimiento y visuales las que apoyen físicamente una estructura de organización

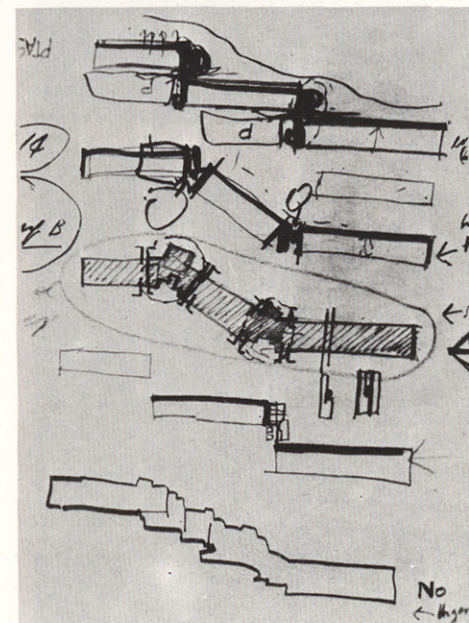
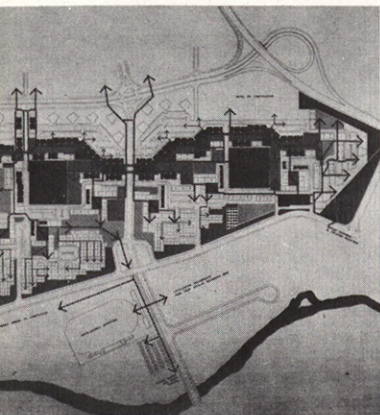
funcional o la induzcan. Diseño que cobra una dimensión nueva al tener que sustituir al propio producto especialmente del equipamiento urbano, cuya promoción queda sujeta a decisiones de organismos estatales imprevisibles en tiempo y características.

Después de los proyectos innovadores que hace más de veinte años se iniciaron con los *poblados experimentales*, la realización de otro *polígono residencial* parece ya un esfuerzo superado, o al menos estéril, ante la indiferencia frente al diseño o la calidad del entorno, que parece característica de la actual Administración. En esta coyuntura se ha tratado ante todo de enfatizar el valor del vacío urbano aprovechando las oportunidades de una topografía muy accidentada, abierta en *balconcillo* al paisaje como primer estadio del valioso conjunto natural que constituye la cornisa del Henares, como telón de fondo y recurso escaso en la futura consolidación de forma urbana para la futura ciudad corredor Madrid-Guadalajara.



paralelo o *ciudad ensanche*, acompañado de dos polígonos industriales a cada lado de la ciudad, uno de los cuales incide directamente en este polígono residencial.

Pero la intervención pública directa, con sus ventajas de *inducción* de crecimiento y apoyo a la descentralización de Madrid a determinada escala, presenta al menos dos graves inconvenientes. El primero, de carácter funcional, se refiere a la desintegración de la estructura urbana, con *transfusión* masiva de viviendas, en tejido urbano exclusivamente residencial y plenamente separado del casco y tipología tradicional edificatoria. El segundo, en cuanto al modo de producir la ciudad, significándose la Administración Central,



PLANTA A LA COTA 679.20

Architectural floor plan of the first floor (Planta A) at elevation 679.20. The plan shows a long, symmetrical building with a central corridor and multiple rooms. Rooms are labeled with codes like 3/6 AT, 3/6 AM, 3/6 AG, 3/6 AR, and 4/6 AM. There are two large dark rectangular areas, possibly representing stairwells or elevators. Dimensions are provided: 24.42, 18.90, 33.00, and 4.30. The plan is oriented with North at the top.

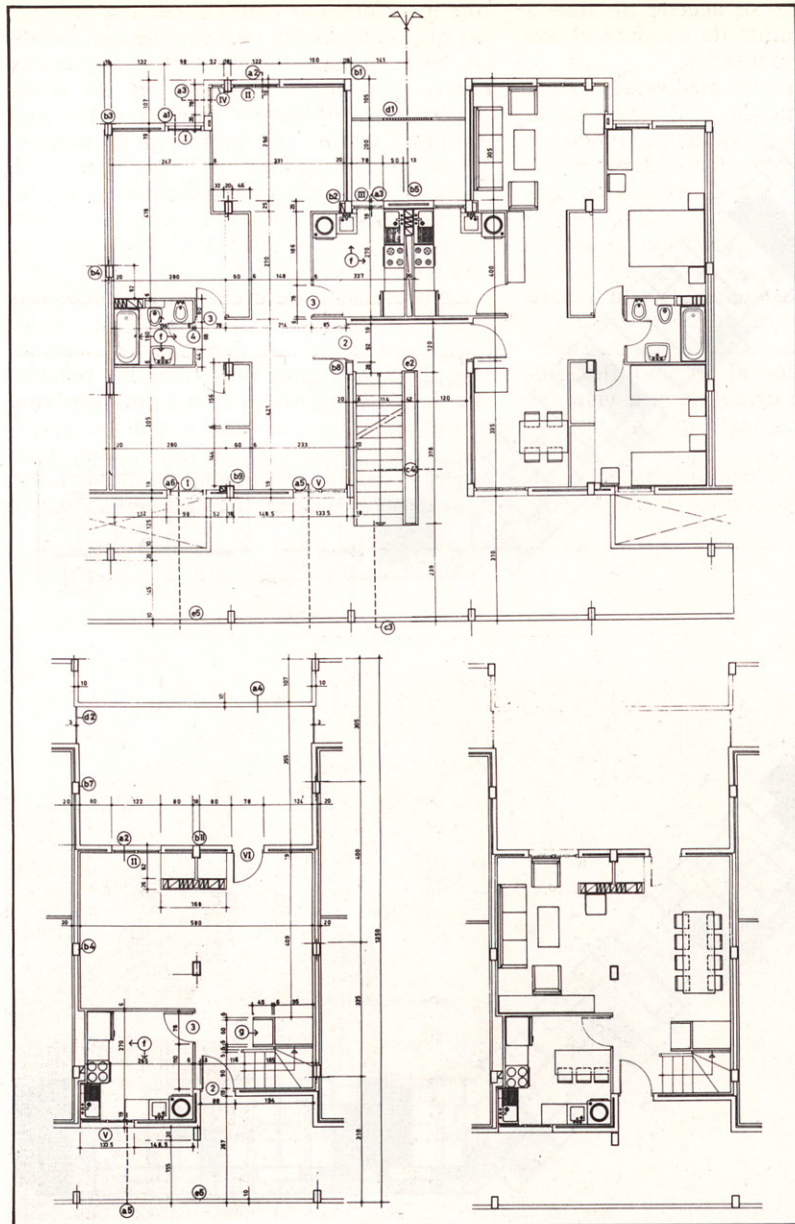
PLANTA A LA COTA 679.20

PLANTA A LA COTA 671.10

PLANTA A LA COTA 676.50

11.10

11.10



Si la arquitectura popular o tradicional de la preguerra nunca tuvo realmente dificultades para el mejor uso de este recurso, basta observar la fachada-bulto de las primeras fases de *El Balconcillo* polígono para comprender la incapacidad de respuesta a estas situaciones de la última forma de hacer ciudad. Es aquí en donde sería difícil distinguir un ensanche de Sevilla, Santiago de Compostela o Zaragoza como esfuerzos defensivos ante la perturbación producida por la adopción urbana, en la actitud comportamiento ante las fórmulas-oferta de la manzana abierta, aparcamiento en fondo de saco, separación peatonal o estándares mito en cantidad e idea.

El proyecto que representa, como construcción integral de una comunidad de 2.652 viviendas de promoción directa del INV, ha tenido que partir de estas consideraciones. La oportunidad de realización monolítica del conjunto completo ha permitido quizás retomar uno de los caminos, necesariamente redundantes, de aportar algo en la fabricación de nuestro entorno, que parece ser aquí justamente el del diseño urbano, tan necesitado de precisar en su contenido, y de realizar ejemplos, no ya en los tableros de los estudios, sino en la ejecución real del tejido urbano. Una promoción directa a escala de construcción en una sola operación de casi 3.000 viviendas permitía no sólo enfrentarse con la relación espacial del tejido residencial con escuelas, centros religiosos, comercios o estructuras garage de centro comunitario, sino aún más conformar el vacío como espacio activo.

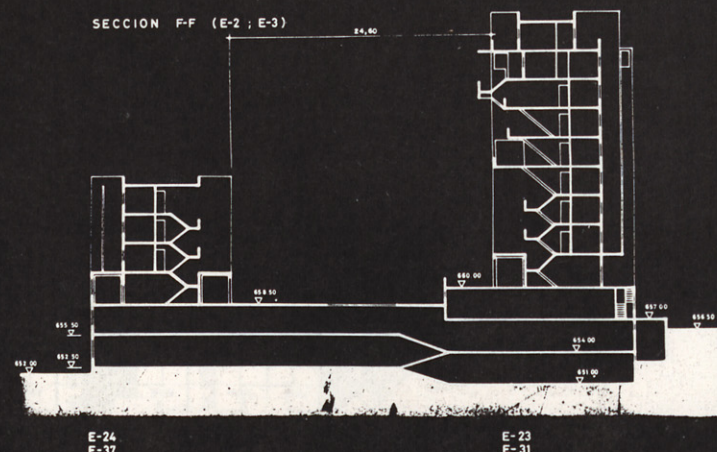
El proyecto plantea la creación de una pantalla-cornisa como línea-horizonte fachada desde el río al resto de la edificación ya existente y singularizada en muestrario arquitectónico mediante edificación lineal continua que encauce los movimientos de peatones, espacios abiertos, acce-

sos y paisaje singular del equipamiento. El hábito blue-print alcanzado en proyectos masivos de arquitectura oficial ha alcanzado un nivel en el que la innovación arquitectónica debe partir de soluciones e ideas encajables en la dialéctica arquitecto-burocracia donde el ensayo o no es económicamente viable en los módulos de construcción aplicables, o parece penalizado. El rechazo de soluciones que como Elviña parecían singulares e irresponsables al burócrata cuando han sido aceptadas con espontaneidad y superado el test de su *usabilidad* en la llamada arquitectura social europea. Surgen así convencimientos en los organismos promotores de que la máquina de habitar unitaria-ciudad del racionalismo no sólo no aporta ventajas, sino que crea unidades de habitación cuyo entramado social es innegociable a la hora de adjudicar cuotas de amortización, mantenimiento o policía.

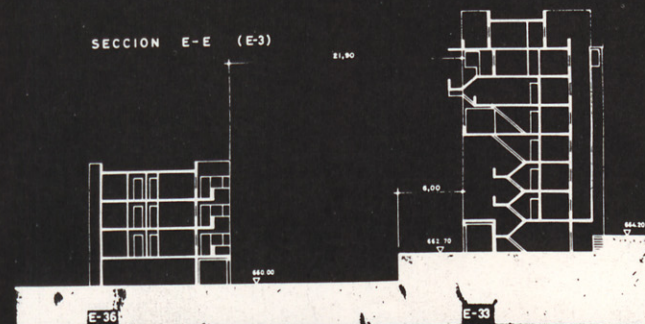
Pero la vuelta sin más al tejido residencial de baja altura es un intento encaminado al fracaso en su confrontación con la intensa densificación del polígono ensanche. Aun reduciendo en este proyecto casi mil viviendas respecto al programa inicial planeado por el INUR, resultan sobre sus 35 Has. un total de 2.600 viviendas que al mantener ordenanzas estándar sanitarias y de ocupación de suelo, plantea una altura media a la edificación de cinco a siete plantas.

Surge entonces la posibilidad de ofrecer en una sola unidad un determinado grado de pluralismo residencial con el doble objetivo de creación de tejido unifamiliar o claustraciones de baja altura que permitan trasvasar la edificabilidad sobrante al eje urbano intensivo e integrarlo con alto grado de contacto comunitario, e incluso a edificios-punto que favorezcan economías, densificación y transparencia visual y que, aunque desentonen en la compacidad-continuidad como

SECCION F-F (E-2 ; E-3)



SECCION E-E (E-3)



principio básico de la composición interna global, se agrupan por consonancia con la fachada ya existente de la ya típica avenida-penetración-ensanche-eje del gran nuevo barrio hasta su entronque con la carretera nacional CN-2.

Con estas bases de partida, el espacio vacío urbano de movimiento y estancia, ordenador en el plano y en la altimetría, apoya sus giros en plazas-balcones de itinerario visualmente secuenciado y abiertos al uso del equipamiento comercial y comunitario como inductor de flujos, formas y lenguaje urbano. Se reinventa un edificio continuo de cornisa constante (Edificio-Eje) que al adaptarse en sus plantas bajas al terreno lo conforma en plataformas, ofreciendo la opción de movimiento en calles elevadas de peatones a los niveles convenientes (cuarto y sép-

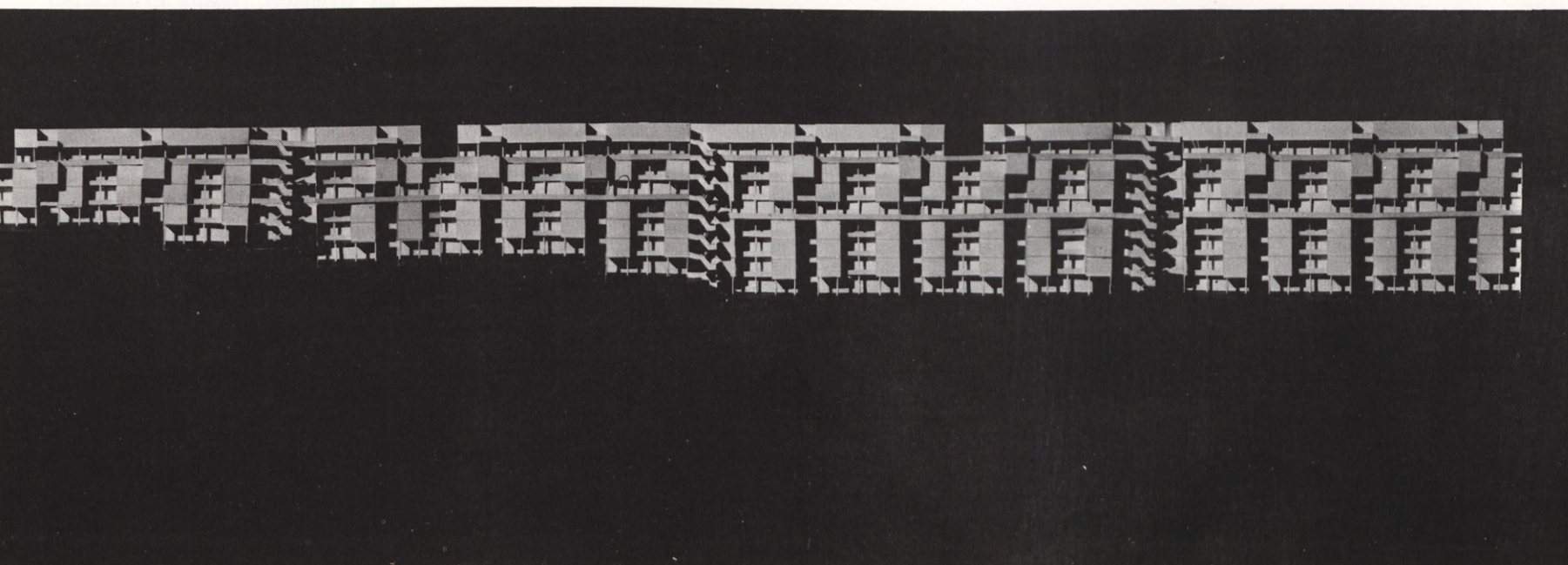
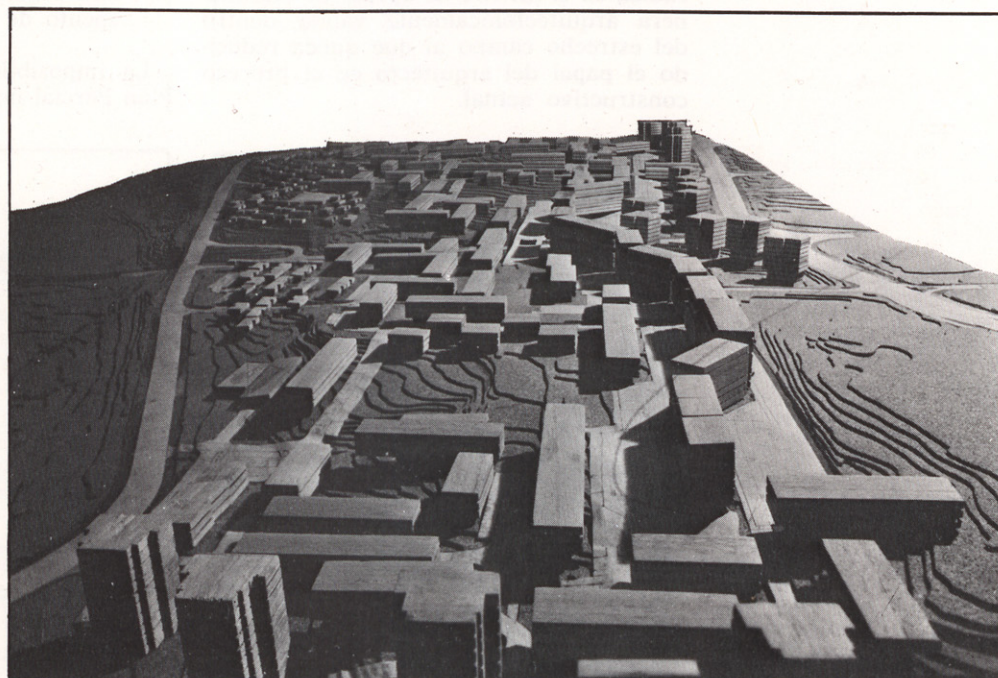
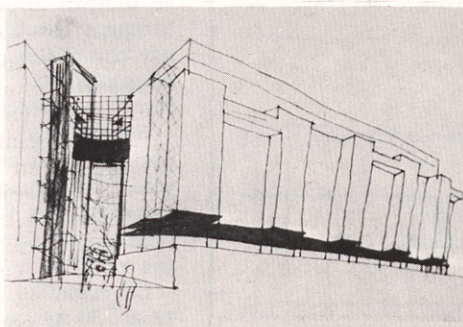
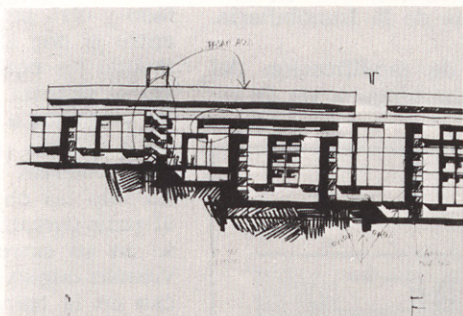
timo) desde los que se accede de nuevo sin ascensor en fórmula de escalera abierta a apartamentos pareados.

Los espacios estancia, prolongaciones y giros del eje urbano se prolongan hacia áreas urbanas más privadas, apoyándose en una red de vaguadas descendientes diagonalmente hacia el río, confirmando una nueva tipología edificatoria (*claustrós*) alrededor de espacios menores en los que la presencia de pequeños equipamientos de comercio diario o asistencia social valore su alto contenido comunitario. La edificación es aquí aún más sencilla en su racionalidad de adaptación al terreno, flexibilidad-ambigüedad de orientación a vistas o a las líneas de movimiento que se encuentran más cargadas.

Si la interacción parece objetiva reconocible entre diversos tejidos residenciales

son los *claustrós* camino del *eje urbano* los que reciben las necesidades del tejido en baja densidad (*unifamiliar*), que dispersado en flecos horizontales de adaptación a la topografía movida del borde urbano hacia el río como fin de ciudad. Es una tipología elaborada en línea o alternada en tres dimensiones como damero adaptable a pendientes intensas del terreno, en la que parece buscarse en intención una ensoñación ruralista.

La pretensión de crear un microcosmos con variedad tipológica suficiente, no ya para maximizar la capacidad de elección, sino al menos para investigar las reacciones de sus usuarios, es la máxima esperanza de este proyecto, que habrá de ser sometido a la prueba de su utilización como medio quizás expresivo del conflicto urbano latente en todo barrio *seleccionado*.



Conjunto de viviendas en Paseo de Yaserías. Madrid

Situación: Paseo de Yaserías, 59

Arquitectos: Estanislao Pérez Pita y Jerónimo Junquera.

Aparejador: Sérvulo Ortega.

Pinturas: Gloria García.

Propietario: Caja Inmobiliaria Española.

Régimen de promoción: Venta - Libre.

Proyecto: 1975.

Construcción: 1976 - 1978.

Consideramos que el interés del proyecto radica en el intento de operar de una manera arquitectónicamente válida, dentro del estrecho campo al que queda reducido el papel del arquitecto en el proceso constructivo actual.

d) Tipologías de viviendas preestablecidas según los criterios del departamento de ventas de la Inmobiliaria.

La imposibilidad de modificación del Plan Parcial no dejaba ninguna vía de ac-

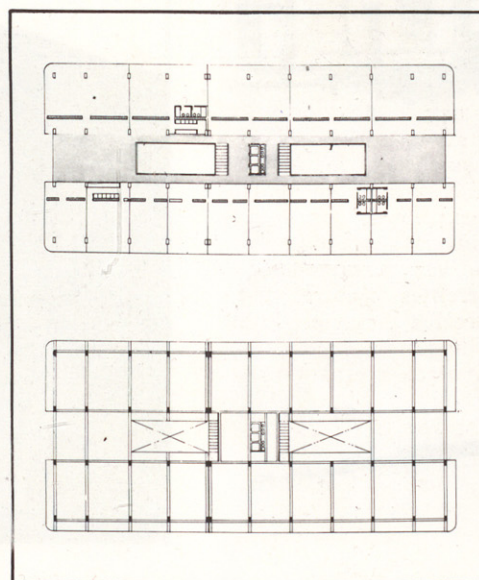
circulaciones verticales que situamos en el centro de simetría del bloque; hacia un lado y otro parten las galerías, separadas entre sí por el ancho del núcleo, conformando los patios corralas y creando a la vez el sistema de circulaciones horizontales y accesos a viviendas. A un lado y otro de la *corrala* quedan las viviendas, todas ellas abiertas a las fachadas, y ventilando sólo las cocinas, oficios y tendederos al patio-corrala. Este termina por cerrarse en su extremo por los *tapones* o viviendas duplex o apartamentos que se ubican en la franja central.

Esta solución, por ser claramente lineal, se adapta a los diferentes largos de los bloques establecidos en el Plan Parcial, así como lleva a proporcionar una gran adaptabilidad en planta para distribuir diferentes tipologías de vivienda.

Estructuralmente existe una correspondencia clara con la composición del bloque, coherencia que se refleja en los pórticos de tres vanos, perpendiculares a fachada, que se corresponden con las franjas en que se fragmentó el bloque.

Se espacian estos pórticos regularmente a 5.30 m, con lo que normalizamos las losas de forjados, dejando unas superficies exentas de pilares donde distribuir las viviendas. (Planta Estructural.)

Las instalaciones se proyectaron por medio de dos elementos lineales paralelos a fachadas por donde se canalizan todas las instalaciones correspondientes a las viviendas (agua, calefacción, bajantes,



En el caso que nos ocupa existían unos condicionantes iniciales u objetivos a alcanzar impuestos por el carácter netamente comercial de la operación.

Estos hubieron de ser conjugados con los más específicamente arquitectónicos que, como arquitectos, nos planteábamos.

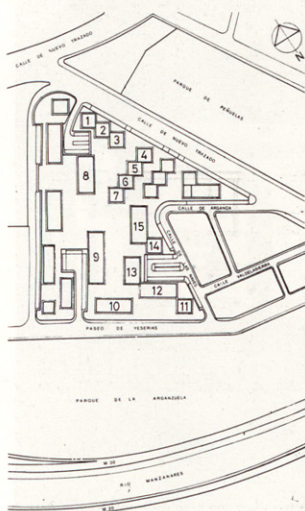
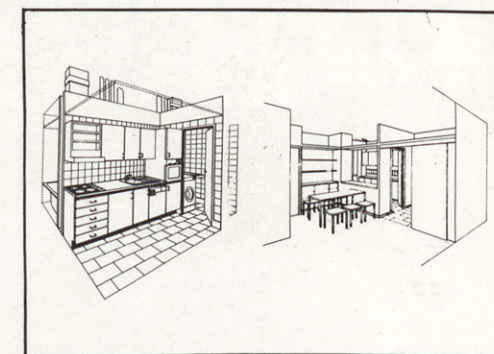
Los condicionantes iniciales podríamos enunciarlos:

- Plan Parcial en el que se fijan de una manera totalmente rígida e inamovible las tipologías de los bloques de viviendas, fijando las alineaciones y dimensiones de los mismos.
- Máximo aprovechamiento del volumen asignado en el Plan Parcial a cada uno de los bloques.
- Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Madrid.

tuación a nivel de diseño urbano, por lo que nos limitamos a trabajar a nivel del bloque, cuestionándonos la tipología repetidamente utilizada en todo el urbanismo del *Bloque abierto*, y buscando un modelo que pudiéramos sistematizar, dado que en el conjunto del Plan Parcial el ancho de los bloques es constante, mientras que los largos varían.

La recuperación del concepto de la Corrala madrileña, así como la tradición de la galería en el movimiento moderno, nos parecieron temas suficientemente sugerentes y polémicos para intentar, por ese camino, la transformación de la aburrida tipología del bloque de patio-residuo, o bloque lineal como adición indefinida del bloque cuadrado o torre.

Desde una actitud radicalmente racionalista, partimos de un núcleo central de



chimenea de ventilación, etc.). (Planta Instalación.)

Las que son comunes al bloque y la electricidad lo hacen a través del núcleo que se apoya tras el de ascensores. En los muros de aguas de las viviendas se apoyan las unidades de baño, cocinas y lavaderos, todos ellos normalizados para las distintas viviendas. (Esquema cocina.)

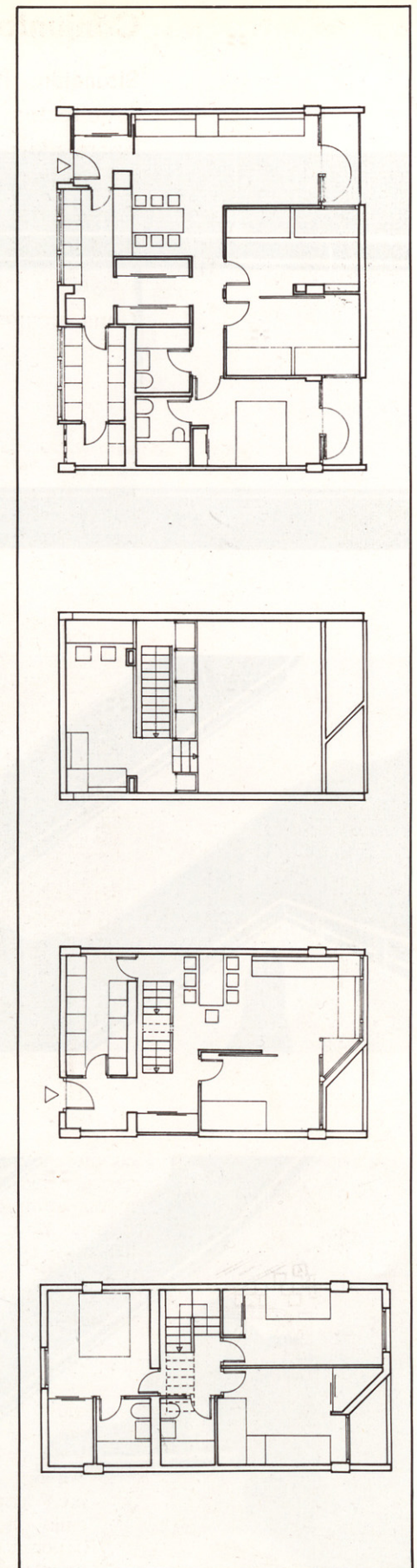
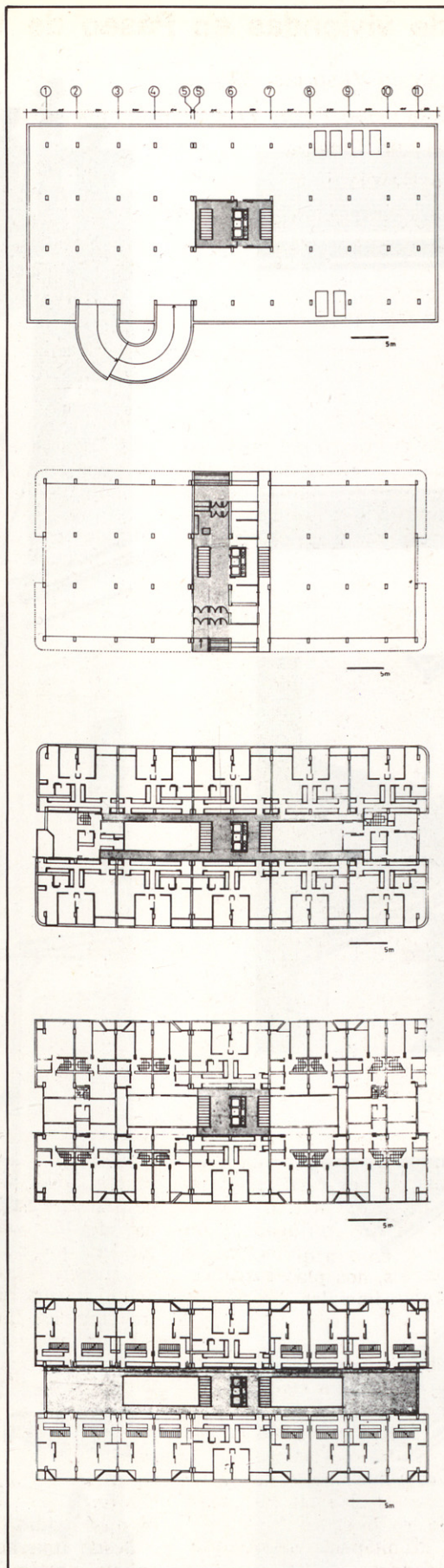
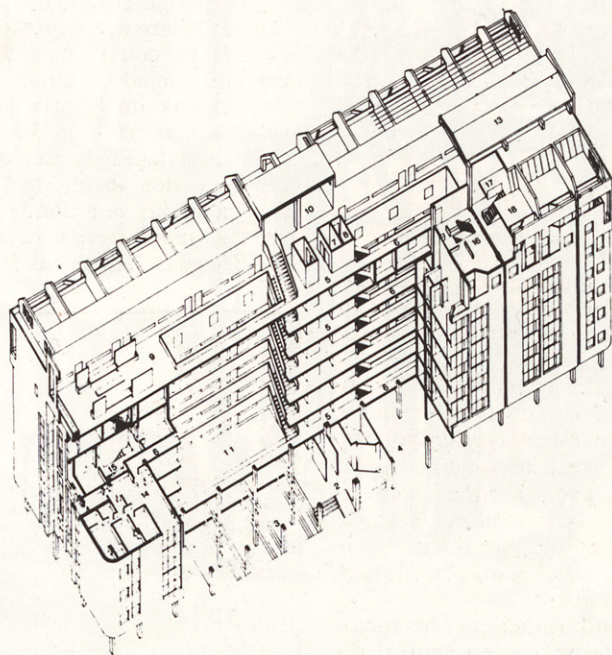
El cuarto de calderas e instalaciones se situó en planta de cubierta sobre una losa flotante.

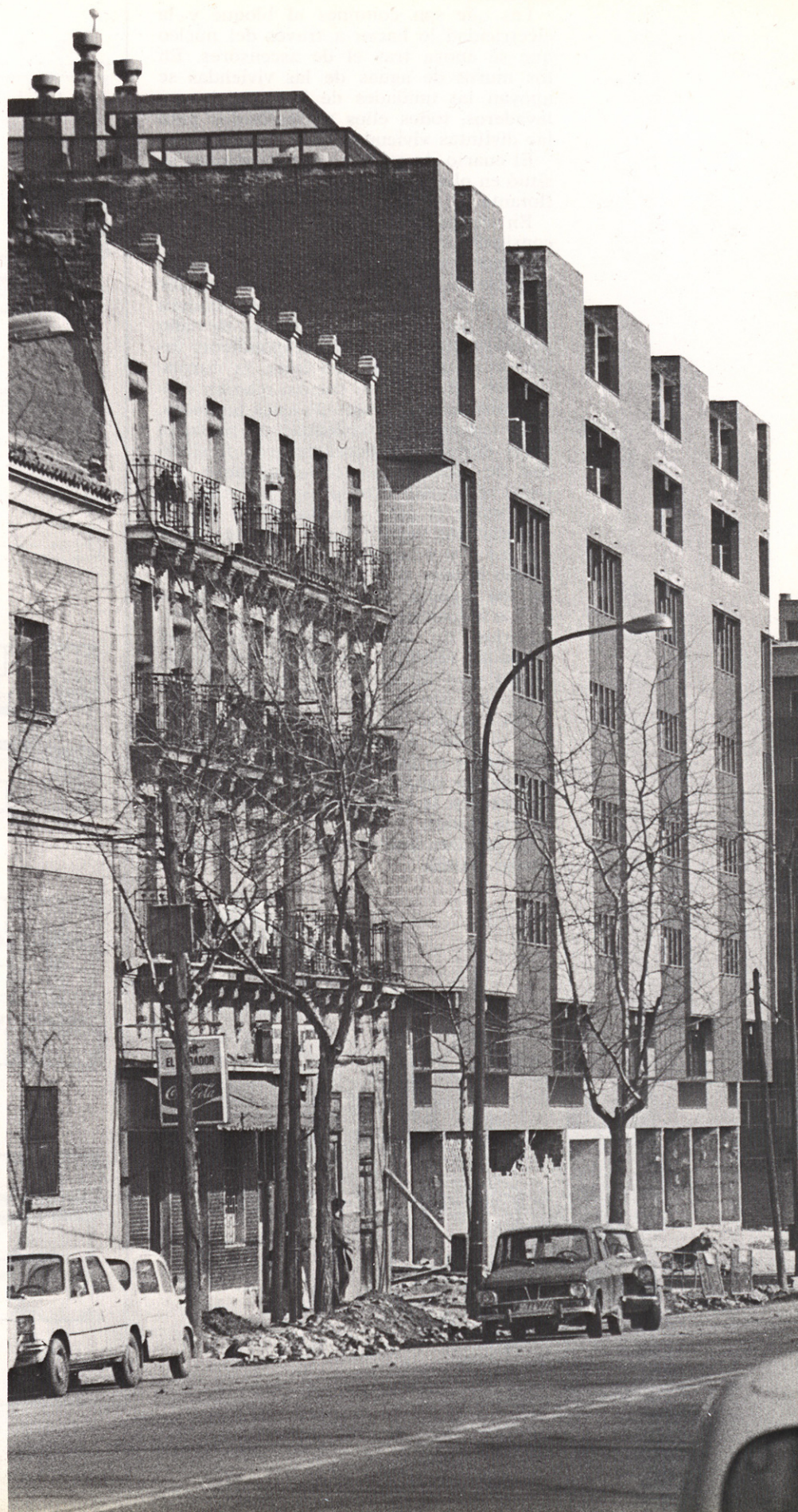
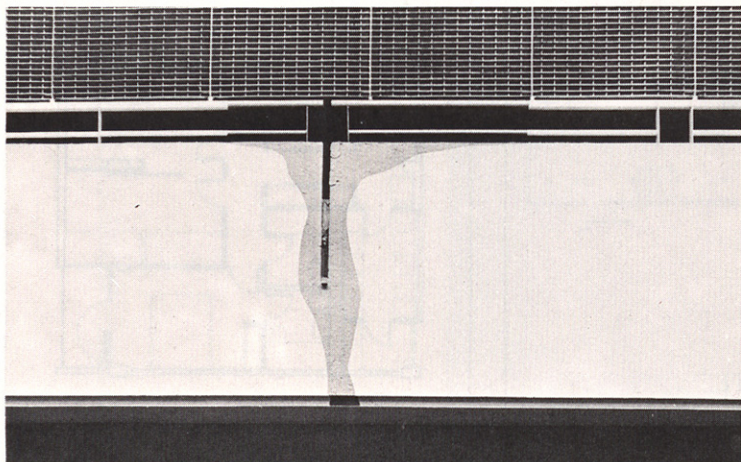
En cuanto a acabados y materiales, se consiguió mejorarlos por medio de tanteos previos manejando ofertas reales de los suministradores. Carpintería exterior de madera, pizarra y tarima de madera de haya para solerías, y unidades de baño prefabricadas con su correspondiente árbol de instalaciones, así como la normalización del elemento cocina, rebajan considerablemente el costo de estas unidades.

En cuanto a las viviendas, la tipología antes descrita proporciona gran flexibilidad de distribución, consiguiéndose que todas ellas sean exteriores e intercambiables entre sí con gran facilidad. En las dos pastillas longitudinales se manejan tipos de 3 y 4 dormitorios en dos crujías o bien triplex de 3-4 dormitorios en una. En los tapones se colocan apartamentos de 1 o 2 dormitorios, o duplex de 3-4 dormitorios. En algunas de las plantas la mitad del *tapón* se incorpora a un apartamento tipo de los extremos, consiguiéndose un 4 dormitorios más amplio.

Las *corralas*, una vez terminadas, se han ofrecido a diferentes pintores para que, desde su perspectiva pictórica, intervengan en espacios arquitectónicos y experimenten la manipulación espacial desde esa óptica.

La primera intervención la ha realizado Gloria García.









Interclisa

**Sólo los productos
fabricados por
Interclisa llevan
este sello de calidad.**

Exíjalo.

Interclisa fabrica en España las mejores marcas de aire acondicionado.

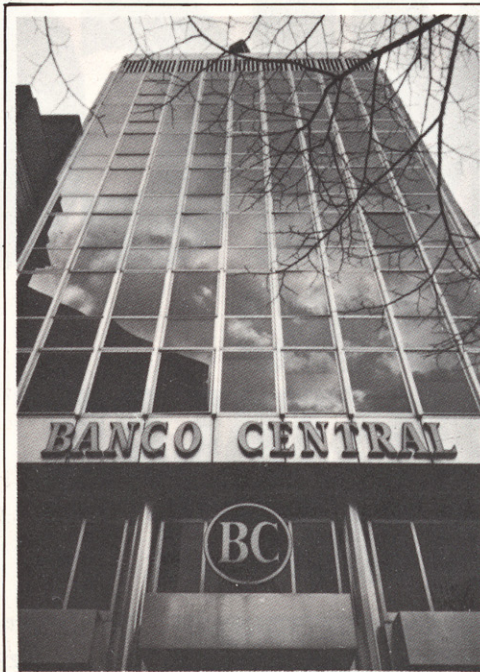
En su moderna factoría exclusivamente dedicada a esta especialidad.

Todos los acondicionadores de aire que Interclisa le ofrece han tenido que pasar estrictos controles de calidad, desde el principio de su fabricación.

Por eso se distinguen con un sello propio. Una auténtica garantía en aire acondicionado.

Exíjala si busca lo mejor.

BANCO CENTRAL EN BILBAO



EDIFICIO DE COBASA EN BARCELONA



POLIGONO SUR EN SEVILLA



VIVIENDAS EN ARGENTINA

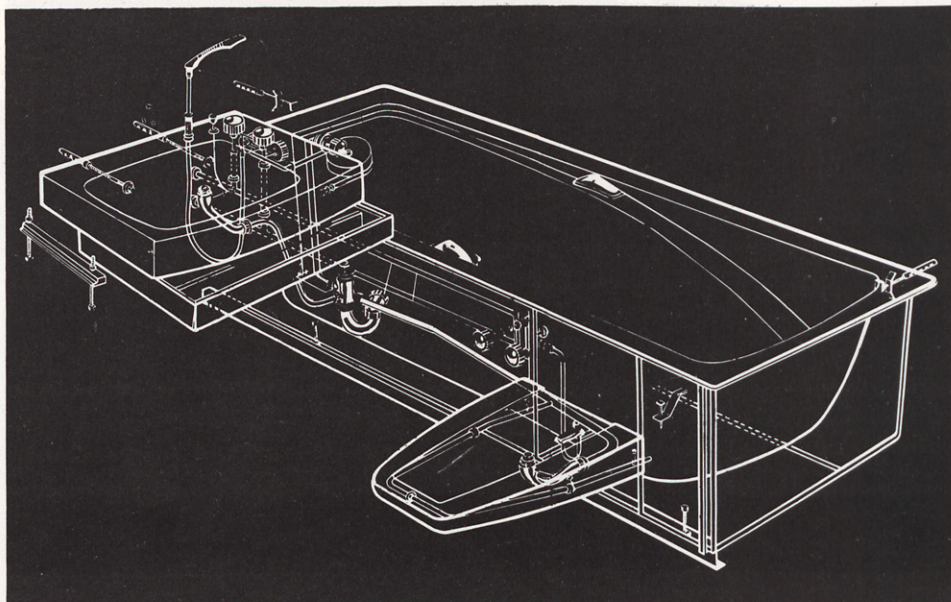


**DRAGADOS
Y CONSTRUCCIONES, S.A.**

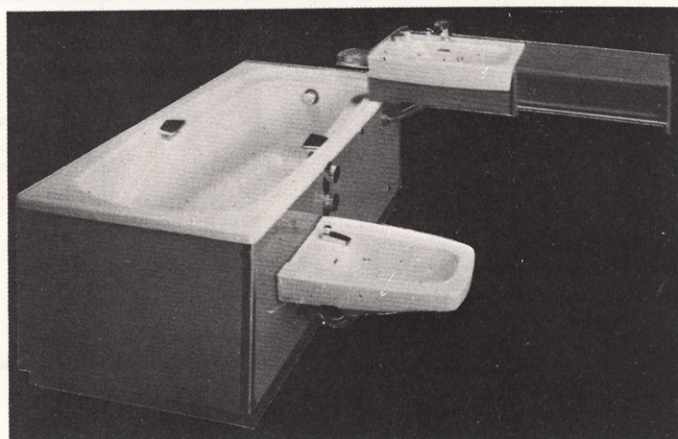
Empresa constructora

EL UNICO

CONJUNTO DE BAÑO QUE SE PUEDE INSTALAR FINALIZADA LA OBRA



Sin obras ni rozas de albañilería.
Sin canalizaciones empotradas.
Con una toma de agua y un desagüe
único centralizado.
Ahorro sensible en la mano de obra.
Accesibilidad a las conducciones de
alimentación y desagüe.
Facilidad de control de obra.
Eliminación de previos de
mantenimiento y eliminación de
interdependencia de gremios.
El tiempo de instalación de un cuarto de
baño con el conjunto AURREN es inferior
a 8 horas.
El nuevo conjunto de baño AURREN
permite una óptima distribución en un
mínimo espacio y posee una amplia gama
de modelos, tamaños y colores.
Solicite más información.

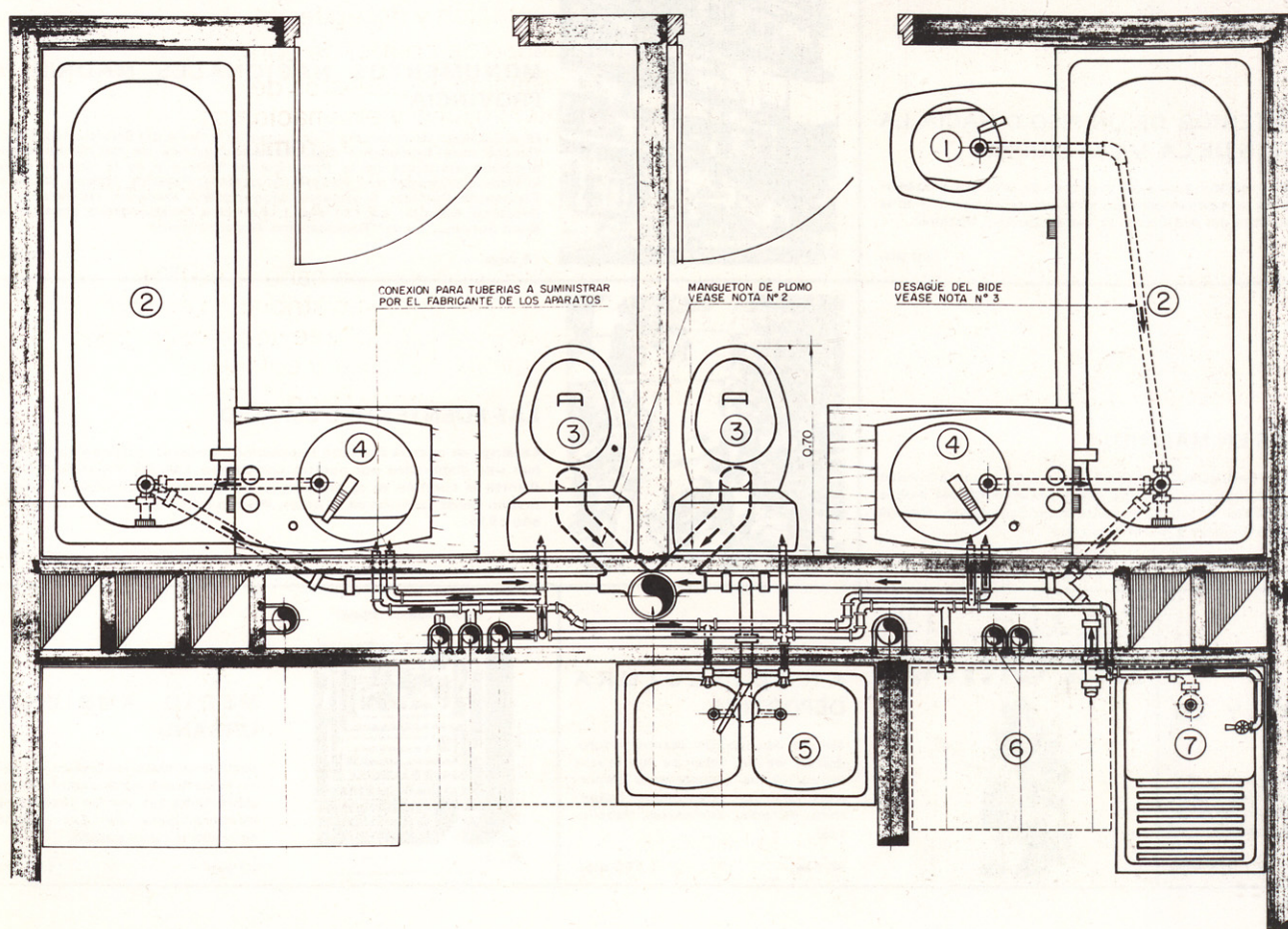



AURREN

Portal de Gamarra, 26
Tel. 25 56 00 - VITORIA



Edificio equipado con 200
unidades de baño AURREN.



AURREN

Portal de Gamarra, 26
Tel. 25 56 00 - VITORIA

PUBLICACIONES c.o.a.m. catálogo de existencias

Servicio de Información y Publicaciones

Las siguientes publicaciones se editaron como catálogo de distintas exposiciones, organizadas por el COAM en el periodo Septiembre 76 – Septiembre 77.

Se elaboraron con la idea de que sobrepasaran el ámbito del mero catálogo; dotándolas de suficiente amplitud y densidad informativa, pensando en su utilidad, independientemente de la propia exposición.

Así, clausuradas las exposiciones, estas publicaciones continúan ofreciendo la información contenida en las mismas, prolongando la utilidad del trabajo realizado por nuestras Comisiones.



SORIA, LA OLVIDADA

Recoge abundante documentación gráfica acerca del estado de los monumentos histórico-artísticos de la provincia de Soria. La exposición que acompañaba pertenece a una serie organizada por nuestro Servicio Histórico, para llamar la atención acerca del estado de nuestro Patrimonio Histórico-Artístico. Además, sirve de Guía, para visitar la arquitectura monumental de la provincia.

70 págs.

150 pts.



LOS MINUSVALIDOS
y las Barreras Arquitectónicas

LOS MINUSVALIDOS Y LAS BARRERAS ARQUITECTONICAS

Recoge el material de nuestra Exposición de noviembre de 1976, acerca de este tema, que tuvo un amplio eco en los medios de difusión. Gráficos y textos cedidos por el SEREM, the Handicapped Section of the North Carolina State Building Code, Guides pour Handicapés, y otros organismos.

124 págs.

200 ptas.



SOBRE EL PLAN ESPECIAL AVDA. DE LA PAZ

Folleto sobre "la renovación urbana en la Avenida de La Paz y conflictos sociales" que, junto con la Exposición de igual título, encargó nuestra Comisión de Urbanismo a un equipo de compañeros.

En sus páginas leemos: "Aunque se basa en una operación viaria, el Plan Especial de la Avenida de la Paz establece la reestructuración de la propiedad y el uso de 1.290 hectáreas del casco urbano Madrileño, afecta directamente a 72.000 personas, supone una inversión pública superior a los 8.000 millones de pesetas, y potencia una operación inmobiliaria en la que van a circular más de 320.000 millones de pesetas, para la construcción de unas 54.000 nuevas viviendas, con lo que se instalarán en la zona aproximadamente, 280.000 personas".

102 págs.

150 pts.



REFORMA INTERIOR DE UN PISO O HACIA LA RESURRECCION DE LA VIEJA CIUDAD

Contiene amplia información acerca del Proyecto de la reforma interior de un piso situado en un edificio del siglo XIX, emplazado en una zona histórica de Madrid, obra del Arquitecto D. Jaime Tarruell Vázquez.

80 págs.

150 pts.



MONUMENTOS NACIONALES MADRID Y PROVINCIA

Es el catálogo de la tercera Exposición de la Serie del Servicio Histórico. Recoge muy interesante documentación gráfica de los monumentos histórico-artísticos de la Provincia de Madrid y de la Capital, éstos últimos clasificados en: Parques o Jardines, Palacios, Iglesias, Museos, Elementos Públicos Singulares, Monumentos incoados recientemente (Hospital Maudes, La Corrala...), Edificios Desaparecidos (Iglesia del Buen Suceso,...) y el "Racionalismo Arquitectónico".

74 págs.

150 pts.



CEMENTERIOS EN MADRID

No es catálogo de Exposición; este folleto responde a una actividad similar, una Mesa Redonda sobre el tema, celebrada en el COAM y de la que se hizo eco la Prensa. Actuó de ponente Julio Cano Lasso. Recoge los textos de las intervenciones y material gráfico.

24 págs.

100 ptas.

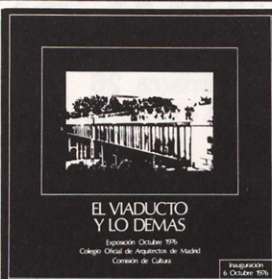


LAS FUENTES DEL ESPACIO

Catálogo de nuestra próxima Exposición; la cual al igual que este folleto han sido elaborados por nuestro compañero J.M. DE PRADA POOLE. Plantea la cuestión de la producción del espacio arquitectónico y urbanístico desde la visión de su autor, Premio Nacional de Arquitectura del año 1975.

84 págs.

200 ptas.



EL VIADUCTO Y LO DEMAS

Documentación gráfica acerca del viaducto, y otros edificios madrileños de interés en peligro de desaparición; algunos ya derruidos.

56 págs.

100 pts.

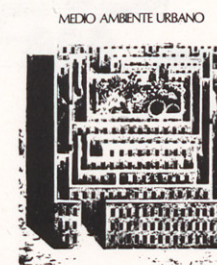


ARQUITECTURA DEPORTIVA

Recoge abundantes planos y fotografías de un total de diecinueve Proyectos de Instalaciones Deportivas diversas (Complejos Deportivos, Parques, Gimnasios, Pabellones).

86 págs.

150 ptas.



MEDIO AMBIENTE URBANO

Recoge el material gráfico y literario presentado en la exposición que sobre tema tan vivo se organizó en nuestra Sala de Exposiciones, cerrando el curso pasado.

62 págs.

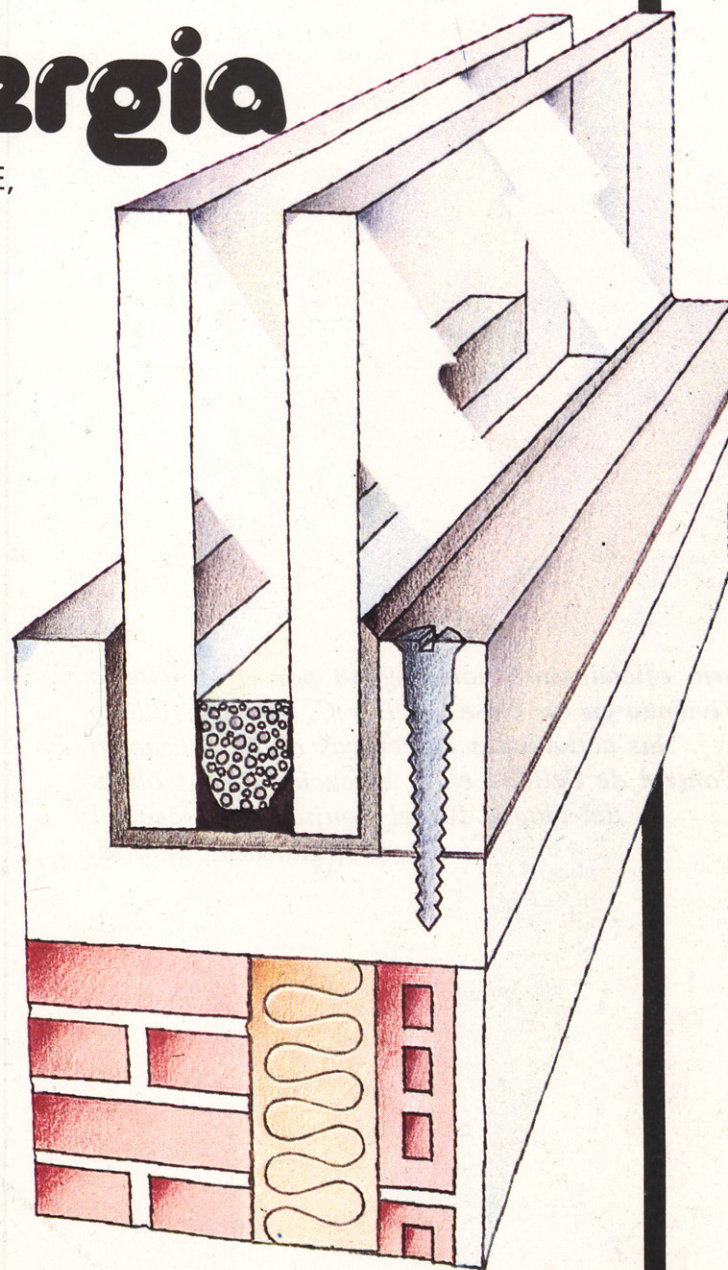
150 ptas.

el acristalamiento que ahorra energía

Climalit es un ACRISTALAMIENTO AISLANTE, constituido por dos lunas separadas entre sí por un espacio de aire deshidratado y herméticamente cerrado.

Principales ventajas del Climalit

- aislamiento térmico eficaz
- ahorra energía
- mayor aislamiento acústico
- mayor confort
- múltiples combinaciones en colores y espesores



climalit

Doble acristalamiento aislante

C.I.T.A.V.

Para información técnica y estudios sobre ahorro de energía dirigirse a:

Centro de Información Técnica de Aplicaciones del Vidrio

Edificio **EDERRA** - Centro AZCA - Avda. Generalísimo, 9 - Teléfs. 456 01 61 - 456 11 61 - MADRID-16.
Galileo, 303-305 - Teléf. 321 89 50 - BARCELONA-14.

F.A.V.I.S.A.

Fomento de Aplicaciones Técnicas del Vidrio S.A.

MADRID Serrano, 26
Tel. 276 29 00

BARCELONA Galileo, 303-305
Tel. 321 89 00

VALENCIA Jaime Roig, 19
Tel. 369 80 50

MALAGA Trinidad Grund, 17
Tel. 21 86 77

SEVILLA Plaza Nueva, 13
Tel. 22 28 92

BILBAO Darío Regoyos, 1
Tel. 441 21 82

ZARAGOZA Coso, 62
Tel. 22 61 87

LA CORUÑA Almirante Cadarso, 2
Tel. 25 61 61

Es un producto fabricado por CRISTALERIA ESPAÑOLA, S.A.
De venta en los principales Almacenes de Vidrio Plano.

INTEMAC

INSTITUTO TECNICO DE MATERIALES Y CONSTRUCCIONES



Laboratorio oficialmente homologado por el Ministerio de la Vivienda en las clases A, B y C, ha desarrollado las actividades específicas de Organización de Control de Calidad en la ejecución de las obras del bloque 10 del Conjunto Residencial de la Arganzuela, Madrid.



Bloque 10 del Conjunto Residencial de la Arganzuela. Techo metálico INTEVAL.
Arquitecto: Junquera-Pérez Pita. Pinturas: Gloria García.

FALSOS TECHOS

Escayola: Soundex

Metálicos: Dampa
Altex
Interval



Apolonio Morales, 3

Teléfonos: 250 00 74- 457 40 57- 457 37 19

Madrid-16

MADRID

Central:

Monte Esquinza, 30 - 4.º D
Tels. (91) 410 51 58/62/66

MADRID

Laboratorio

Carretera de Loeches, 7
TORREJON DE ARDOZ
Tels. 675 31 00/04/08

BARCELONA

Pasaje Busquets, 37

CORNELLA DE LLOBREGAT
Tels. (93) 377 43 58/62

SANTANDER

Félix Apellániz, 11

TORRELAVEGA
Tel. (942) 89 02 01

VITRISOL:

EL FIN DEL AISLAMIENTO QUE SOLO AHORRA ENERGIA

Lo primero para un aislante es asegurar un buen aislamiento térmico. Si no, adiós energía. Pero a estas alturas, hay que pensar en ahorrar en muchas otras cosas, tan importantes como la energía. Por eso es importante que usted conozca las posibilidades de la nueva placa aislante Vitrisol:

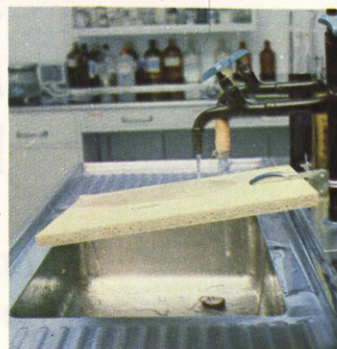
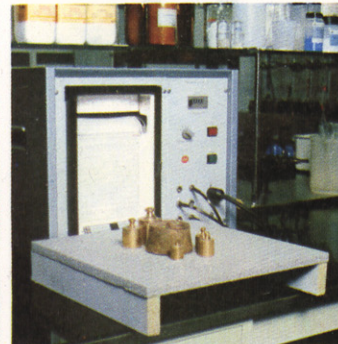
- Eliminación de puentes térmicos.
- Aislamiento inalterable por la humedad.
- Aumento de superficie útil: sólo tiene 1,5 cm., de espesor.
- Eliminación de humedades de condensación.
- Calentamiento rápido del ambiente.
- Protección de humedades capilares.
- Mayor ahorro de energía.
- Se puede guarnecer directamente, sin necesidad de tabiques.
- Aislando puentes térmicos con Vitrisol se reduce a la mitad el resto del aislamiento.
- Cumplimiento del Decreto 1490/75.

Si Vitrisol ahorra energía, tiempo, espacio, dinero, trabajo, materiales y problemas,
¿por qué ahorrar solamente energía?

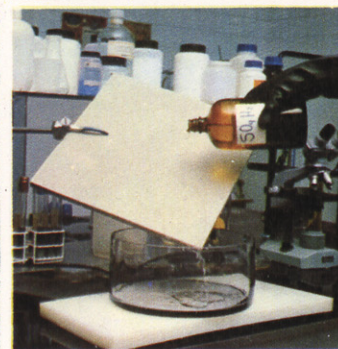
Barrera de vapor



Rígido



Impermeable



Resistencia química

VITRISOL

Vidrio Celular Rígido

AHORRO INTEGRAL



Pidanos información completa a POLYDROS, S.A. Saturnino Calleja, 18 - Tels. 415 54 45 y 416 15 45 - MADRID-2



COPIAFILM INDUSTRIAL

Fotografia para

INDUSTRIA

ARTE

ARQUITECTURA

PUBLICIDAD

Quintana, 28 · MADRID · 8

Teléfs. 247 68 98 · 218 75 69



FRENTES DE ARMARIO EN CORREDERA

ACTIVIDADES NORMALIZADAS DE LA MADERA APLICADAS A LA EDIFICACION



CARPINTERIA EXTERIOR TRADICIONAL



GUILLEN Industrias
de la Madera

FABRICA: Villacañas (Toledo) - Tel. 287

Exposición permanente: Juan XXIII, 22 - Madrid-3-Tels. 2341914 - 2342251

HAY MUCHOS QUE DAN «LA LATA».

Hunter

HUNTER DOUGLAS no improvisa

El cuidado proceso de fabricación de su aluminio garantizado por más de 50 años de experiencia en este campo, le ha permitido crear un material que reúne en sí todas las cualidades de resistencia e inalterabilidad a las condiciones más adversas.

Gracias a las constantes mejoras en las aleaciones y a los meticulosos procesos de templado, laminado y preesmaltado, HUNTER DOUGLAS ha conseguido un aluminio capaz de durar años y años sin inmutarse.

La facilidad de montaje (colocación progresiva de láminas en soportes) unida a la ligereza y resistencia del material, lo hacen insustituible en todo tipo de fachadas y paramentos verticales.

La gran variedad de colores de las láminas y las infinitas posibilidades de combinación permiten lograr múltiples soluciones estéticas que dan la sensación de haberse realizado bajo pedido.

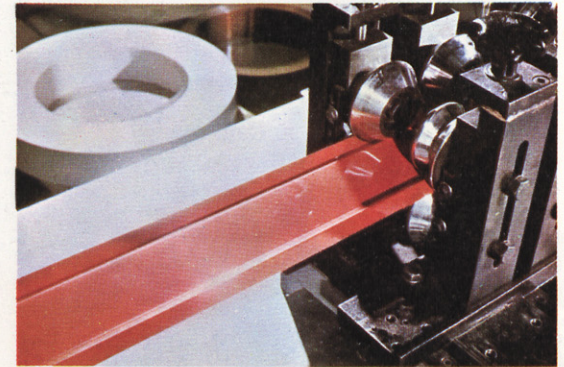
También en persianas HUNTER DOUGLAS tiene auténticas soluciones. La marca GRADULUX® es la respuesta en aluminio a las necesidades de los profesionales más exigentes. Su perfecta adaptación a la estética del edificio unida al diseño especial que evita todo desplazamiento horizontal de sus lamas y a su duración prácticamente ilimitada, las hace insustituibles en todo tipo de obras.

Una muestra más de las soluciones HUNTER DOUGLAS en el campo del aluminio.



Hunter Douglas

**el aluminio
sin ningún problema**



HUNTER DOUGLAS ESPAÑA, S. A.

Douglas... SOLUCIONES!



Ctra. de Madrid s/n. • San Feliú de Llobregat-Barcelona
Tel. 666 12 50. Telex 52191 E • Ap. Correos 10

LUXALON®
GRADULUX®



SON PRODUCTOS
Hunter Douglas

flamboyant, S. L.

**Proyectos y realización
de Parques y Jardines**

flamboyant, S. L.

Carretera nacional II, Km. 598,9
San Andrés de la Barca (Barcelona)
Teléfonos: 653 05 00 - 653 05 90

Delegación en Madrid: Castelló, 25
Teléfonos: 276 30 92 - 226 24 96

PREMIOS SEREM-78 ARQUITECTURA

La Dirección General de Servicios Sociales del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social, a través del Servicio de Recuperación y Rehabilitación de Minusválidos Físicos y Psíquicos (SEREM), convoca el Premio SEREM-78 de Arquitectura.

BASES:

- 1.ª Podrán participar los arquitectos e ingenieros superiores, así como los estudiantes de último curso de Arquitectura e Ingeniería superior de nacionalidad española. La participación podrá realizarse individualmente o en equipo.
- 2.ª Los Proyectos, sin limitación en su extensión, deberán tratar sobre un estudio de eliminación de barreras arquitectónicas en centros de enseñanza.
- 3.ª Los proyectos se presentarán por quintuplicado, en folios mecanografiados, a doble espacio. Se podrán acompañar todos los gráficos, diseños y maquetas que se consideren necesarios.
- 4.ª Será concedido un premio de doscientas mil pesetas.
- 5.ª El SEREM tendrá la facultad de reproducción literaria y fotográfica y de exposición de los proyectos premiados, citando en todo caso el nombre de su autor o autores.
- 6.ª El jurado otorgará el premio en función de su originalidad y/o de la viabilidad de las soluciones ofrecidas.

Los trabajos deberán entregarse personalmente o remitirse por correo certificado a Secretaría de Premios SEREM, María de Guzmán, 52, Madrid-3.

El plazo de admisión finalizará el día 15 de enero de 1979.

El fallo de los jurados se hará público a partir del día 1.º de marzo de 1979, a través de los medios informativos, pudiendo declararse desierto los premios.

Los originales de los trabajos de Arquitectura no premiados podrán ser recogidos dentro del mes siguiente al fallo de los premios, pasado el cual, serán destruidos.

No podrán concurrir a esta convocatoria el personal y colaboradores del SEREM.

El plato fuerte de una buena casa debe estar en la cocina.

Antes las casas se compraban por muchas cosas: El parquet, las terrazas, el cuarto de baño, la carpintería, la calefacción...

Hoy en día, cuando se compra una vivienda de calidad, lo que más se mira es la cocina.

Ahí está el plato fuerte. El alicatado, el suelo, los muebles... y los electrodomésticos.

Porque cada día se vive y se convive más en la cocina. Por eso la calidad y el sentido funcional de los electrodomésticos cuentan lo suyo.

AEG es la única marca que posee una línea completa de electrodomésticos integrables para cubrir todos los servicios de una cocina integral.

Con la calidad de la técnica AEG y la experiencia de AEG, en este terreno.

Montar una cocina con Integrables AEG, es poner la marca de la casa y a la vez darle un valor que irá creciendo con el tiempo. Por muchos años.

The AEG logo consists of the letters 'AEG' in a bold, white, sans-serif font, centered within a solid black rectangular background.

**Integrables AEG.
Valor creciente. Por muchos años.**

ponemos en sus manos los mismos productos que utilizan los instaladores del mercado común

... y de otros muchos países
de los cinco continentes,
a los que exportamos nuestros
productos, homologados
internacionalmente.
Un buen producto y una buena
instalación se garantizan
recíprocamente.



- CALENTADORES DE AGUA A GAS
- CALDERAS DE CALEFACCION MURALES,
MIXTAS Y COLECTIVAS
- RADIADORES DE ACERO
- CARPINTERIA METALICA

Delegaciones:

ALICANTE: Antares, 35. Teléf. 28 17 33
BARCELONA: Motores, s/n. Teléf. 331 54 00
BILBAO: Fdez. del Campo, 10. Teléf. 432 58 43
LA CORUÑA: Rosalia de Castro, 9. Teléfono
22 94 53
MADRID: Diego de León, 69. Teléf. 402 54 00
MALAGA: Ctra. Cádiz, Km. 241,2. Teléfono
32 25 50
MERIDA: Ctra. Calamonte, s/n. Teléf. 30 14 46
OVIEDO: La Corredoria, s/n. Teléf. 28 03 00

SAN SEBASTIAN: Avda. José Elósegui, 71.
Teléf. 39 40 40
SEVILLA: Asunción, 50. Teléf. 27 13 17
TENERIFE: Autopista de la Laguna, Km. 6.
Teléf. 64 04 11
VALENCIA: Colón, 15. Teléf. 321 73 59
VALLADOLID: Ctra. Burgos, Km. 120. Telé-
fono 33 65 44
ZARAGOZA: Ctra. de Valencia, Km. 6,7. Telé-
fono 35 87 50

COINTRA

Aptdo. 69 - Teléfono 888 18 00
ALCALA DE HENARES

DARRO DARRO

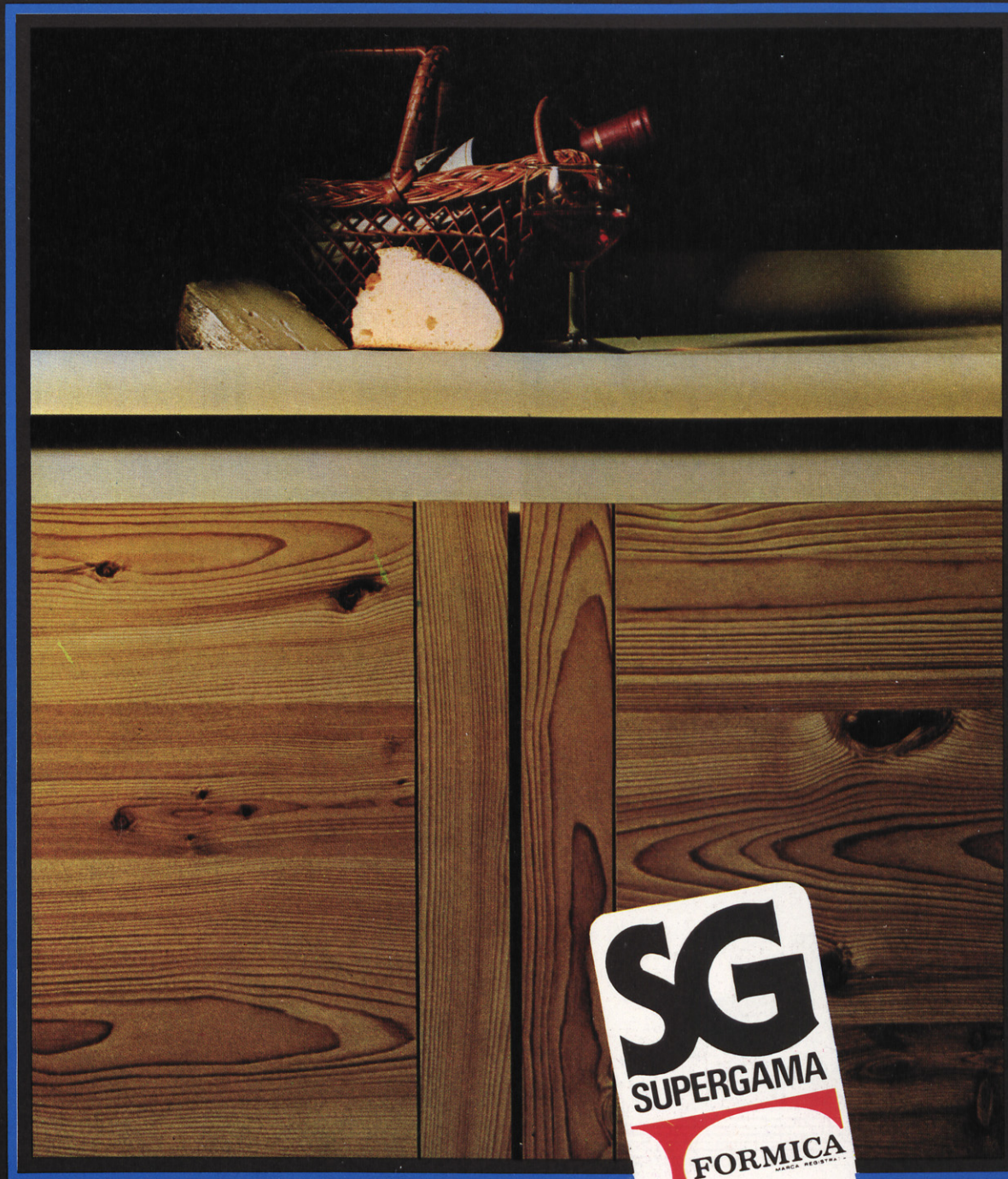


DARRO

j. ortega y gasset, 40-42 : tels. 275 89 37-8-9 : madrid-6

SUPER.GAMA FORMICA*

en solitario y destacada



En 1976 **FORMICA ESPAÑOLA, S. A.** hizo la revolución de los Laminados Decorativos, anunciando el comienzo de una nueva era, la era de la **SUPERGAMA**. Desde entonces sigue siendo **UNICA** en el mercado.

SUPERGAMA es distinta, obsérvela, tóquela, infórmese y saque las consecuencias.

Nuevos y originales diseños: maderas, mármoles, cueros y fantasías con efectos tridimensionales.

Por superar lo conocido
queremos diferenciarla.
Exija ésta etiqueta
en su mueble.

FORMICA S.A. DE MEXICO

FORMICA * es Marca Registrada.

Solicite Catálogo General **SUPERGAMA** a: **FORMICA ESPAÑOLA, S. A.** Apartado 1.013 - BILBAO

Juan Rafols Esteve

La crisis de la política de vivienda en España: elementos para un debate

I. El sector vivienda en 1977. Perspectivas para 1978 y 1979

1. Introducción
2. La magnitud de la recesión
3. Factores explicativos de la crisis, su evolución en 1977
4. La evolución del marco financiero del sector en 1977
5. 1978. Un año todavía más difícil

II. Evaluación económica de algunos aspectos de la política de vivienda en España

1. Grado de adecuación de la política
de vivienda a la problemática del alojamiento en España
Contribución de la política de viviendas de protección oficial a la equidad
3. Financiación
La Construcción Directa: un ejemplo de ineficiencia y falta de equidad
5. Incentivos fiscales a viviendas de protección oficial
6. La normativa de vivienda sociales
7. A modo de conclusión

III. La evolución de la política europea de vivienda: una perspectiva desde la realidad española.

1. El período de la posguerra
2. Los grandes dilemas de la política
de vivienda en Europa (mediados de la década de 1960 a 1973)

Bajo este título se presentan tres trabajos claramente diferenciados. Les une, sin embargo, algo más que el simple hecho de hacer referencia al sector vivienda: el convencimiento del autor de estas páginas que sobre la crisis del sector influyen elementos mucho más profundos que los derivados de la recesión económica por la que atraviesa España desde 1974. Una política de vivienda estática —no ha variado en sus rasgos básicos desde 1954-1957— totalmente inadecuada en cuanto objetivos e instrumentos a la actual realidad de la problemática del alojamiento en nuestro país, constituye el elemento clave para explicar la magnitud de la recesión y su prolongación en los próximos años.

Política de vivienda incapaz, además, de resolver el problema de alojamiento no sólo de las familias con más bajos niveles de ingresos, sino incluso de amplias capas de la clase media. Política de vivienda que constituye un despilfarro de recursos públicos, una burla a la redistribución de la renta, y cuyo mantenimiento resulta incompatible con una sociedad democrática que aspira a un mejor uso de los recursos públicos y a una mayor justicia social que el anterior régimen. La comparación con la política europea nos muestra que, probablemente, la política de viviendas de protección oficial resultó adecuada a la problemática del momento en que nació y que, efectivamente, supuso una contribución a la mejora del alojamiento de los españoles. Sin embargo, la naturaleza de las sociedades modernas es tal, que sus problemas y aspiraciones cambian sin cesar y los métodos puestos a punto para solucionarlos y satisfacerlos no se puede pretender tengan duración ilimitada. En la creencia de que es necesaria una reforma a fondo de la política de vivienda en la España de 1978 se han escrito estas páginas. Para poder actuar es preciso conocer la realidad. Por diversas circunstancias, problemática y política de vivienda son poco conocidos, cuando no se dispone de una imagen deformada y parcial, agravada por la falta de fuentes estadísticas publicadas y veraces.

Se ha pretendido mediante estas páginas facilitar elementos para un debate necesario. Por ello, se ha evitado en lo posible llevar el análisis al nivel de obtener conclusiones sobre medidas concretas susceptibles de ser tomadas en un futuro, aunque a menudo a lo largo del texto éstas pueden leerse entre líneas.

Madrid, junio 1978.

1. El sector vivienda en 1977. Perspectivas para 1978 y 1979

1. Introducción

Desde la segunda mitad de 1974, la economía española atraviesa una profunda recesión económica que pasará a la historia por la magnitud de la misma, su larga duración y por el hecho de terminar con un período iniciado en 1960 caracterizado por un elevado ritmo de crecimiento. A los problemas económicos derivados de una estructura productiva inadecuada se han unido —en mutua interacción— los derivados de la transición política de la dictadura a un régimen de libertades públicas. En esta situación, la evolución del sector construcción —con un empleo cercano al millón y medio de personas y representando más del 50 % de la inversión total del país en capital fijo— y, dentro de él, la evolución como subsector más importante de la edificación de viviendas, desempeña un papel importante en la determinación del nivel general de empleo y de la actividad económica del país.

A la gran incidencia que la evolución del sector edificación de viviendas tiene en las principales variables macroeconómicas, hay que añadir sus efectos en la satisfacción de las necesidades de alojamiento de las familias. Los déficits acumulados en las etapas de recesión resultan extremadamente difíciles de cubrir más tarde, además de que al incidir fundamentalmente en lo que se ha dado en llamar «alojamiento masivo», es decir, en la producción de viviendas para las clases sociales menos dotadas económicamente, contribuyen a agravar las tensiones sociales, lo cual es especialmente grave en un momento de transición política como el que afecta a nuestro país.

Por todo ello, ya casi a mediados de 1978, resulta interesante analizar cuál ha sido la evolución en el reciente pasado del sector edificación de vivien-

das, analizar el comportamiento y la evolución de los factores explicativos de la crisis iniciada en 1974 y establecer conclusiones sobre la evolución previsible del sector en la segunda mitad de 1978 y 1979.

2. La magnitud de la recesión

Resulta difícil cuantificar la reducción del nivel de actividad en la edificación de viviendas, ya que la información estadística existente, especialmente en lo que hace referencia a las viviendas no acogidas a protección oficial, resulta inadecuada. A ello hay que añadir, en épocas de recesión, la imposibilidad de que las series estadísticas —por ejemplo, la de viviendas en construcción— recojan adecuadamente bajos ritmos de actividad en las obras o incluso la paralización de las mismas.

En los cuadros I y II se recoge la evolución de los principales indicadores del estado de la promoción de viviendas.

El número de proyectos de viviendas visadas por los colegios de Arquitectos —buen indicador de las expectativas de los promotores, aunque no existe una correspondencia estricta entre proyecto visado y efectivamente construido en un plazo de dos o tres años—, alcanzó un mínimo en 1976 con 376.038 viviendas, cifra que representa un 53 % de la correspondiente a 1973, cuando el sector estaba en plena expansión. La evolución de este indicador en Madrid presenta un perfil cíclico todavía más acentuado, aunque en este caso puede hablarse de la existencia de un importante stock de proyectos visados sin realizar que responden, en gran parte, a motivos de especulación de suelo, dada la mayor valoración de los solares con licencia de edificación ya concedida.

CUADRO I

Proyectos de viviendas visados por los colegios de arquitectos

	Total nacional	Madrid
1971		
Primer semestre	147.094	25.379
Segundo semestre	210.564	30.326
TOTAL	357.658	55.705
1972		
Primer semestre	191.678	42.688
Segundo semestre	406.678	97.072
TOTAL	598.065	139.760
1973		
Primer semestre	324.453	120.633
Segundo semestre	371.993	101.612
TOTAL	696.446	222.245
1974		
Primer semestre	290.042	106.927
Segundo semestre	280.099	95.078
TOTAL	570.141	202.005
1975		
Primer semestre	203.289	66.841
Segundo semestre	185.490	30.099
TOTAL	388.779	96.940
1976		
Primer semestre	185.063	19.504
Segundo semestre	190.975	24.863
TOTAL	376.038	44.367
1977		
Primer semestre	202.653	27.444
Segundo semestre	203.826	21.374
TOTAL	406.479	48.818

La leve recuperación de las cifras de viviendas visadas, así como en las viviendas terminadas en 1977, parece indicar que una parte del stock de vi-

viviendas terminadas con posterioridad a 1974 y que permanecían invendidas va encontrando compradores y, aunque muy lentamente, los promotores están tomando decisiones de inversión a medida que ven reducirse el número de viviendas en situación de venta, si bien todo parece que éste, aunque va disminuyendo, sigue siendo relativamente elevado. Decisiones de inversión que pueden tomar dos formas: terminación de las promociones con obras iniciadas y que estaban realizadas o en las que se trabaja a bajo ritmo, o bien iniciación de nuevas promociones.

El indicador con una evolución más preocupante es sin duda el de viviendas iniciadas. En 1977, por primera vez el número de viviendas iniciadas ha sido inferior al de terminadas, debido al comportamiento de las viviendas de protección oficial. Ello constituye, junto a la desfavorable evolución del marco financiero del sector en 1977 que se estudiará más adelante, una señal de alarma de suficiente entidad para reclamar la puesta a punto de medidas que permitan un mantenimiento de niveles mínimos de actividad en el sector.

La cifra de 250.000 parados en el sector de la construcción que se rebasó ya a inicios de 1978, contribuye a enmarcar en un contexto más amplio la posible incidencia de una profundización de la recesión en el sector edificación de vivienda.

3. Factores explicativos de la crisis: su evolución en 1977

La existencia de un elevado número de viviendas invendidas, así como de capacidad de producción ociosa por parte de los promotores —reducido número de viviendas en construcción para

CUADRO II
Indicadores de la promoción de viviendas

	1972	1973	1974	1975	1976	1977
Terminadas en el año:						
Grupo I	51.075	49.926	51.373	66.384	58.408	66.655
Grupo II	8.931	7.092	9.107	8.641	4.084	2.496
Subvencionadas	103.889	99.144	100.371	103.712	88.153	79.115
C. directa	26.519	21.174	14.932	17.729	11.649	15.894
TOTAL P. OFICIAL	190.414	177.336	175.783	196.466	162.294	164.160
TOTAL LIBRES	145.890	174.225	182.677	177.925	157.531	160.224
TOTAL TERMINADAS	336.304	351.561	358.460	374.391	319.825	326.454
Iniciadas en el año:						
Grupo I (1)	60.533	80.422	74.285	75.499	83.033	83.755
Grupo II (1)	7.441	2.649	571	6.278	4.736	4.205
Subvencionadas (1)	100.808	120.347	112.682	86.048	85.969	47.780
C. directa (1)	25.760	20.878	4.538	28.580	33.912	4.770
TOTAL P. OFICIAL (1)	194.542	224.296	192.076	196.305	207.312	140.510
TOTAL LIBRES (2)	175.424	184.581	188.421	163.341	122.840	166.837
TOTAL INICIADAS	369.966	408.877	380.497	359.646	330.152	307.347
Viviendas en construcción al finalizar cada año:						
De protección oficial	408.410	443.921	443.940	426.879	408.550	365.071

(1) Datos correspondientes a viviendas que ya calificadas provisionalmente han iniciado obras.
(2) Estimación en base a proyectos de viviendas (cuestionario estadístico IP).
Fuente: Dirección General de la Vivienda.

lo que venía siendo habitual en el período 1972-1974— permiten calificar la actual recesión del sector como una crisis de demanda, aunque algunos factores claramente de oferta —el elevado ritmo de crecimiento de los costes de la edificación y de la financiación— han contribuido también a alimentar la crisis.

Esta crisis de la demanda ha venido siendo explicada en función de la evolución de tres grandes grupos de factores: demográficos, económicos y financieros (1). Un breve análisis de cuál ha sido su comportamiento reciente permite explicar la persistencia de la crisis y establecer hipótesis para la evolución futura del sector en los próximos meses:

a) Como consecuencia de la reducción del nivel de actividad de la economía española desde 1974, y en especial de la atonía inversora de la iniciativa privada, las migraciones interiores a las grandes ciudades se han reducido a cifras insignificantes, desapareciendo así un componente importantísimo de la demanda de viviendas en las principales áreas urbanas del país. La evolución de la economía en 1977 y la falta de concreción de los incipientes signos de reactivación in-

dustrial en los primeros meses de 1978, además de las elevadas cifras de paro que se registran en las grandes ciudades, permiten predecir que la incidencia de las migraciones interiores como componente de la demanda de vivienda será insignificante como mínimo hasta finales de 1979, y ello en el caso de confirmarse la reactivación.

b) Entre los factores económicos que explicarían la actual retracción de la demanda en el mercado de la vivienda figura en primer lugar la *reducción de la capacidad adquisitiva* de las familias en el mercado de la vivienda.

Los ingresos de las familias han venido creciendo en el período 1974-1977 menos rápidamente que el precio de las viviendas. El precio por m² de las viviendas en el Área Metropolitana de Madrid (excluido el municipio de Madrid) creció entre un mínimo del 32 % anual acumulativo en Getafe y un 48 % en Torrejón, cifras muy superiores al crecimiento de los salarios en el mismo período. La aceleración del crecimiento de los costes de la construcción en 1977 —20,8 % de enero a diciembre en 1977, frente a 16,6 % en 1976 y 9,1 en 1975— y la limitación del incremento de la masa salarial consecuencia de los Pactos de la Moncloa, permiten pre-

decir que la relación precio de las viviendas/ingresos de las familias seguirá evolucionando desfavorablemente.

c) *Las expectativas económicas de las familias* —muy importantes en el momento de tomar la decisión de compra de vivienda (2)— han tenido y siguen teniendo un carácter negativo ante la reducción de las fuentes adicionales de ingreso e incluso ante la posible pérdida de empleo. A su vez, la mayor incidencia de las situaciones de desempleo y la incertidumbre sobre su evolución futura ha llevado a las entidades crediticias a una mayor selección de las peticiones de crédito para adquisición de vivienda, discriminando a las familias con más bajos niveles de ingresos aunque éstos fueran, en principio, suficientes para hacer frente a los pagos previstos.

d) *Escasez y carestía de la financiación.* Ya son conocidos el carácter de corto plazo e insuficiencia —sólo cubre una parte reducida del precio final— que caracterizan la financiación de la adquisición de viviendas en España. A partir de 1974, tal como se verá más adelante con mayor detalle, estas condiciones todavía se han agravado aún más. Los créditos de las Cajas de Ahorro han crecido a un ritmo inferior a los costes de la construcción y, por tanto, del precio de las viviendas. La disponibilidad de fondos para el sector todavía han empeorado más en 1977, a raíz de las medidas de julio liberalizando las inversiones de las Cajas de Ahorro.

Por otra parte, la escalada de tipos de intereses ha mermado la capacidad adquisitiva de las familias en el mercado de la vivienda. Téngase en cuenta que, por ejemplo, un incremento del tipo de interés del 8 % al 11 % —elevación registrada por los préstamos de regulación a especial de las Cajas de Ahorro para promoción y adquisición de viviendas en julio de 1977— implica incrementar en un 32,3 % la cuota mensual a pagar por un préstamo a quince años.

Todo ello ha repercutido en un agotamiento de la demanda para lo que se ha dado en llamar «alojamiento masivo», ya que por motivos de defensa frente a la inflación, la demanda de viviendas de lujo se ha mantenido a altos niveles hasta finales de 1977. Es precisamente en este marco —agotamiento de la demanda de las clases medias y bajas— en que se pone de manifiesto la inoperancia e inadecuación de la política de viviendas de protección oficial. La actual política de vivienda, nacida en sus rasgos básicos

en el período 1954-1957, en un momento en que existía un gran déficit cuantitativo de viviendas, perseguida como objetivo —y por tanto, los instrumentos diseñados se adaptaban a su logro— maximizar la producción de viviendas (se construían entonces menos de 100.000 viviendas año) a través de estímulos indiscriminados a la oferta. *Una política de tal tipo resulta totalmente inadecuada para una crisis como la actual, caracterizada por un agotamiento de la solvencia económica de las familias en el mercado de la vivienda.*

La única posibilidad de salida de la crisis radica en una política de vivienda que apoye la demanda, dando solvencia a las familias que actualmente no pueden acceder al mercado. No tiene sentido estimular una oferta para la cual no existe demanda.

4. La evolución del marco financiero del sector vivienda en 1977

La Orden del Ministerio de Economía de 23 de julio de 1977 sobre liberalización de tipos de interés e inversiones de las Cajas de Ahorro y de la Banca privada, ha supuesto una importante modificación del marco financiero del sector vivienda, que, sin duda, y tal como, a pesar del escaso tiempo transcurrido, los hechos han puesto ya de manifiesto, ha de tener trascendentes consecuencias para la evolución del sector en un futuro próximo.

La financiación a través del circuito privilegiado constituido por el coeficiente de inversión obligatoria en préstamos de regulación especial de las Cajas de Ahorro ha supuesto hasta 1977 la más importante fuente de recursos financieros para la adquisición de viviendas en España y, más específicamente, para la construcción y adquisición de viviendas de protección oficial (Cuadro III).

Las Cajas de Ahorro venían obligadas a invertir un determinado porcentaje de sus recursos ajenos —30 % en haber creado canales alternativos de 1974, 26 % en la primera mitad de

(1) Véase, por ejemplo, J. Angelet y J. Rafols: *La crisis del sector y la crisis del modelo de viviendas de protección oficial*, «Revista C.A.U.», núm. 42, marzo-abril 1977.

(2) Según un estudio del Banco Urquijo en Barcelona, en dicha Área Metropolitana el 40 por 100 de las familias que adquirieron vivienda en 1971-1973 dedicaron a su pago, en los tres años inmediatamente posteriores, entre el 40 y el 50 por 100 de sus ingresos.

CUADRO III

Financiación bruta del sector vivienda a largo plazo
(Pagos en miles de millones de pesetas)

	Inversión pública	ENTIDADES CREDITICIAS					Total fondos a medio y largo plazo (4)	Total a vivienda de protección oficial (2)
		Crédito oficial		Cajas de Ahorro				
		BCC	BHE	Préstamos de regulación especial (1)	Préstamos de carácter libre (1)	Total (1)		
1975	14,0	8,2	6,7	122,9	79,1	202,0	230,9	83,7
1976	17,9	20,0	9,5	156,8	105,9	262,7	310,1	116,3
1977 (3)	24.1	23,5	10,9	114,0	182,3	296,3	354,8	104,6

- (1) Incluye la Caja Postal de Ahorro.
(2) En base del supuesto que el 50 por 100 de los préstamos de regulación especial de las Cajas de Ahorro se destinan a financiar viviendas de protección oficial. Dado que el BHE no financia viviendas de protección oficial (financiará vivienda social en 1978), sólo incluye inversión pública, BCC y el 50 por 100 de los préstamos de regulación especial de las Cajas de Ahorro.
(3) Cifra provisional en inversión pública. La cifra de las Cajas de Ahorro incluye la Caja Postal.
(4) Incluye préstamos a promotores de viviendas de protección oficial que son a medio plazo.

1977— en préstamos para la promoción de viviendas de protección oficial, adquisición de viviendas libres y protegidas y créditos a pequeñas empresas industriales y agrarias. Los datos disponibles demostraban que el 70 % de los préstamos de regulación especial lo eran al sector vivienda. Las principales ventajas del sistema eran:

a) cierta flexibilidad: la inversión crecía al ritmo de los recursos ajenos de las Cajas.

b) tipos de interés privilegiados, por debajo de los de mercado.

El volumen de recursos financieros generado por el coeficiente de presta-

mos de regulación especial mostraba una desaceleración en su ritmo de crecimiento desde 1974, ya que la Orden Ministerial de 6 de agosto de este año reducía en dos puntos anuales dicho coeficiente. A pesar de ello, los préstamos de regulación especial de las Cajas de Ahorro —aunque crecieron más lentamente— suponían por su volumen de recursos la principal fuente de financiación del sector a largo plazo.

La situación cambió radicalmente en 1977, ya que por Orden del Ministerio de Economía de 23 de julio se reducía dicho coeficiente del 26 al 21 %, previéndose una reducción del 0,25 % mensual a partir de enero de 1978.

Los efectos de la citada Orden aparecen con toda claridad en el cua-

CUADRO IV

Cajas de Ahorro Confederadas: Financiación neta al sector vivienda
(Millones de pesetas)

Tipos de préstamos	SALDOS DE CREDITO			
	1974	1975	1976	1977
De regulación especial	235.348	276.222	344.072	355.142
De carácter libre	67.663	112.416	164.761	271.515
TOTAL	303.011	388.644	508.833	626.657
Tipos de préstamos	INCREMENTO SALDOS DE CREDITO			
	1974	1975	1976	1977
De regulación especial	51.339	40.880	67.844	11.070
De carácter libre	24.055	44.753	52.345	106.754
TOTAL	75.394	85.633	120.189	117.824

Fuente: Confederación Española de Cajas de Ahorro: Informe Estadístico y Análisis de Gestión.

CUADRO V

Cajas de Ahorro Confederadas: Financiación bruta al sector vivienda

	PAGOS POR CREDITOS (millones de pesetas)				
	1973	1974	1975	1976	1977
En préstamos de regulación especial	79.714	107.686	118.373	152.120	109.282
En préstamos de carácter libre	30.435	42.056	76.201	102.651	178.936
TOTAL	110.149	149.742	194.574	254.771	288.218
% incremento sobre el año anterior	35,2	35,9	29,9	30,9	13,1

Fuente: Confederación Española de Cajas de Ahorro: op. cit.

SECTOR VI

Cajas de Ahorro Confederadas: Financiación neta al sector vivienda en 1977

Meses	INCREMENTOS MENSUALES DE LOS SALDOS DE CREDITO (Millones de pesetas)		
	En préstamos de regulación especial	En préstamos de carácter libre	Total
Enero	3.310	4.573	7.783
Febrero	5.533	6.705	12.238
Marzo	4.043	7.466	11.509
Abril	—1.010	6.479	5.469
Mayo	3.181	10.626	13.807
Junio	2.131	9.306	11.437
Julio	467	9.752	10.219
Agosto	42	8.210	8.253
Septiembre	1.691	11.939	13.630
Octubre	959	9.502	10.461
Noviembre	1.672	11.121	12.793
Diciembre	—10.949	11.075	126
Media mensual:			
Primer semestre	2.865	7.526	10.374
Segundo semestre	—1.019	10.266	9.247

Fuente: C.E.C.A., op. cit.

dro IV, en que se recogen los incrementos mensuales de saldos por créditos al sector vivienda en 1977. La reducción del coeficiente ha supuesto a corto plazo una reducción drástica del volumen de recursos en préstamos de regulación especial que ha pasado de una media mensual de 2.865 millones de incrementos de saldos de crédito en el primer semestre a una disminución mensual media de 1.019 millones en el segundo semestre. Por el contrario, los préstamos al sector vivienda con cargo a préstamos de carácter libre han crecido sustancialmente pasando de un incremento mensual medio de 7.526 millones en el primer semestre a 10.105 en el segundo.

A corto plazo, pues la O. M. de 23 de julio de 1977 ha supuesto el trasvase de recursos de préstamos de regulación especial a los de carácter libre, suponiendo el desabastecimiento finan-

ciero de los programas de viviendas de protección oficial o, en el mejor de los casos, un encarecimiento financiero extraordinario de los mismos (3).

A los efectos de la Orden de 23 de julio, hay que añadir las consecuencias de la progresiva equiparación de las operaciones activas de las Cajas de Ahorro y de la Banca privada, que sin duda comportará una tendencia de las Cajas de Ahorro hacia préstamos a más corto plazo y más líquidos que los créditos hipotecarios. Esta tendencia ya se ha dejado sentir en el segundo se-

(3) El tipo de interés aplicable a los préstamos de regulación especial para vivienda es el 11 por 100 desde la citada Orden de 23 de julio (antes era del 8,5 por 100), mientras que los préstamos de carácter general es libre, situándose actualmente entre el 14 y el 16 por 100.

mestre de 1977. En primer lugar, se evidencia una desaceleración del crecimiento del crédito total al sector vivienda en 1977, especialmente en el segundo semestre (Cuadros IV y V). En segundo lugar, la evolución de la distribución de los créditos de las Cajas de Ahorro según su distribución refleja ya esta tendencia:

	1976	1977
A corto plazo	24,1	28,4
A medio plazo	9,0	8,2
A largo plazo	66,9	63,4
TOTAL CRÉDITOS	100,0	100,0

Tal como se evidencia en el Cuadro III, la financiación adicional que para el sector vivienda ha supuesto los incrementos presupuestarios de los últimos años y de las dotaciones de las líneas de financiación de vivienda del

Crédito Oficial (Banco Hipotecario de España y Banco de Crédito a la Construcción) no han apenas compensado en 1977 la drástica reducción experimentada por los préstamos de regulación especial y por la desaceleración del crédito total de las Cajas de Ahorro al sector. En consecuencia, las dificultades de financiación de la promoción y adquisición de viviendas se han acentuado, y las disposiciones oficiales sobre financiación de las viviendas de protección oficial —basadas esencialmente en los préstamos de regulación especial de las Cajas de Ahorro— han pasado a ser totalmente inoperantes.

Sin entrar en la conveniencia o no de una progresiva liberalización de las inversiones de las entidades crediticias en aras de una mayor competencia en los mercados financieros, lo que sí cabe reprochar a los responsables de la política económica es dejar desasistido financieramente al sector vivienda sin

haber creado canales alternativos de financiación. La puesta en marcha de un amplio mercado hipotecario —que figura entre los acuerdos del Pacto de la Moncloa— está todavía por hacer, y aunque se hubiera avanzado en este camino, se tardará bastantes años antes de que éste asegure un volumen de recursos financieros suficiente.

5. 1978. Un año todavía más difícil

En este marco, es fácil prever que en 1978 —a no ser que se arbitren importantes medidas de política económica— la recesión, aún más acentuada, será la tónica dominante en el sector edificación de vivienda. Es preciso insistir aquí en el papel destacado que la evolución de las variables financieras tienen y tendrán en esta acentuación de la recesión.

A la reducción previsible de la financiación a través de las Cajas de Ahorro se suma en 1978 las menores dotaciones de que el Crédito Oficial va a disponer para conceder préstamos para promoción y adquisición de viviendas. Concretamente, el B.C.C. va a disponer tan sólo de medios para conceder 15.000 millones de pesetas, frente a los 43.386 concedidos en 1977, y ante un cúmulo de solicitudes pendientes a 31 de diciembre de 1977 de 28.996 millones.

Una política de dinero caro y escaso, actuando sobre una demanda ya retraída y debilitada económicamente por la desfavorable evolución de la relación precios vivienda/ingresos familiares, ha de contribuir, sin duda, a una mayor profundidad de la recesión. Un menor número de viviendas iniciadas y terminadas y mayores niveles de desempleo, serán las consecuencias inmediatas.



II. Evaluación económica de algunos aspectos de la política de vivienda en España

En España la evaluación económica de las políticas específicas de los distintos departamentos ministeriales ha sido, desgraciadamente, una práctica casi desconocida. La misma inexistencia de una base estadística que permita emprender una evaluación de este tipo, puede ser interpretada como causa y a la vez efecto —en la medida en que las estadísticas existentes son un reflejo de la demanda que de ellas existe— de la falta de estudios que intenten evaluar políticas económicas específicas.

La política de vivienda no constituye una excepción y son prácticamente desconocidos los trabajos que se planteen efectuar una evaluación de tal tipo y ello a pesar de las múltiples críticas a que, desde hace tiempo, se dirigen desde todos los sectores de la sociedad española a la vigente política de viviendas de protección y más recientemente a la normativa sobre viviendas sociales.

En las páginas siguientes se pretende, de forma no exhaustiva y dentro de la obligada brevedad, evaluar si los objetivos de la política de viviendas vigente resultan adecuados a la problemática del alojamiento en nuestro país, y si su instrumentación concreta cumple con los principios de eficiencia y equidad que deben informar toda política pública.

1. Grado de adecuación de la política de vivienda a la problemática del alojamiento en España

La problemática de la vivienda en España presenta hoy características distintas a las que se daban en épocas pasadas, y más concretamente, en los años 1954-1957, período en el que se configuró la legislación sobre viviendas

de Renta Limitada, la cual, en sus rasgos básicos, ha subsistido hasta la actualidad.

El elevado ritmo de construcción de viviendas en los últimos diez años —en 1975 se terminaron cerca de 375.000 viviendas, frente a 14.400 en 1960 y 63.000 de media en el período 1955-1957— ha ido reduciendo el déficit cuantitativo (exceso del número de familias sobre el de viviendas existentes) hasta hacerlo desaparecer. Esta situación contrasta con el elevado déficit cuantitativo que tradicionalmente se registraba en el país y que el Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976 cifraba en un millón de unidades para 1960.

Los diversos estudios sobre determinación del déficit cuantitativo de viviendas de que se dispone, así como los datos correspondientes de los Censos de Población y Vivienda de 1970, así lo prueban.

Los estudios previos al III Plan de Desarrollo cifraron el déficit cuantitativo existente a 31-XII-1969 en 245.925 viviendas. Los cálculos estaban basados en datos desagregados a nivel municipal e incluían todos los municipios con un incremento positivo de la población en el período 1960-1969, lo cual permitió detectar la existencia de un superávit de viviendas en numerosos municipios. Para el conjunto nacional, el superávit alcanzaba la cifra de 124.005 viviendas.

Asimismo, los Censos de Población y Vivienda de 1970 evidenciaron el hecho de que en España existían más viviendas que familias, al mismo tiempo que se registraban como vacantes —en disposición de venta o alquiler— un total de 1.137.742 viviendas (10,6 % del total de las existentes). El mayor número de viviendas vacantes en proporción al parque de viviendas existente se daba precisamente en las grandes ciudades del país.

Por último, un estudio sobre la cuantificación del déficit en 1975 efectuado por encargo de la Dirección General de la Vivienda lo cifraba —y siguiendo una metodología similar a la empleada en los estudios previos al III Plan de Desarrollo— en términos meramente cuantitativos en 32.890 viviendas. Esta cifra se obtenía de comparar las viviendas existentes en los municipios demográficamente progresivos con las familias residentes. Si del cálculo se excluyen las viviendas vacantes —en disposición de venta o alquiler— el déficit a 31-XII-1975 ascendería a 244.890 viviendas. Asimismo, el estudio detectaba la existencia de un superávit de viviendas en numerosos municipios; la suma de los superávits municipales ascendía a 197.472 unidades.

No obstante, *la desaparición del déficit cuantitativo que tradicionalmente se registraba en el país no significa en ningún caso la inexistencia de una demanda de viviendas insatisfecha o incluso de necesidades apremiantes de alojamiento.*

En estas mismas ciudades, en donde existe actualmente un elevado número de viviendas vacantes —en disposición de venta o alquiler— existen familias que viven en chabolas, y un porcentaje importante de ellas ocupan viviendas en malas condiciones (deterioradas, sin servicios esenciales, etc.) o demasiado pequeñas para el tamaño familiar, ya que estas familias no tenían ingresos suficientes para poder adquirir o alquilar una vivienda en buenas condiciones a los precios a que éstas se venden o alquilan en el mercado.

En un mismo momento coexisten un importante exceso de oferta y necesidades apremiantes de alojamiento. La línea de separación entre oferta y demanda económicamente insolvente viene fijada por un precio-umbral por debajo del cual la iniciativa privada no

construye viviendas y que un gran número de familias no puede alcanzar con sus niveles de ingresos y las condiciones de financiación que imperan en el mercado.

Así, de un estudio realizado para el Instituto Nacional de la Vivienda en el municipio de Vigo a fines de 1973 (1), se desprende que en dicho año el 45 por 100 de las familias no podían adquirir una vivienda que costase entre 600.000 y 700.000 pesetas, precio-umbral por debajo del cual los promotores no ofrecían viviendas. Ello a pesar de que los adquirentes podían obtener las condiciones de pago más favorables que se daban en el mercado. En el mismo estudio se estimaba que el 10 por 100 de las viviendas se encontraban por debajo de un «umbral cualitativo mínimo» por estar muy deterioradas, aproximadamente el 30 por 100 no disponían de agua corriente y eran frecuentes las situaciones de hacinamiento.

Igualmente, un estudio realizado por el Área Metropolitana de Barcelona en 1970 (2) estimaba que únicamente el 63,5 por 100 de las familias podrían adquirir viviendas al precio-umbral de 5.000 pesetas/m² construido. Aunque los promotores ofrecían viviendas hasta a 4.500 pesetas/m², a este nivel de precios se producía insatisfacción acerca de la calidad de construcción y dimensiones de las viviendas, no mejorando sensiblemente el porcentaje de familias solventes, que se estimaba en el 68,8 por 100 del total. La subvención media necesaria para hacer solvente

(1) Análisis del Mercado de la Vivienda en el Municipio de Vigo. Madrid, 1974. Estudio efectuado por encargo de la Dirección General de la Vivienda.

(2) CYNAM: Demanda de Viviendas en el Área Metropolitana de Barcelona. Barcelona, 1971.

al 100 por 100 de las familias con necesidades de vivienda en 1970 se cifra en 80.000 pesetas/vivienda.

La desigualdad de las familias en el mercado de la vivienda viene aún más acentuada si se considera que «en 1973, mientras el 37 por 100 de las mismas no obtenía ingresos suficientes para comprar una vivienda que costase 425.000 pesetas, un 8,8 por 100 de ellas poseía una segunda vivienda, que utilizaba únicamente los fines de semana o para vacaciones» (3).

La solvencia de las familias en el mercado de la vivienda se ha reducido todavía más en los últimos años como consecuencia del mayor crecimiento de los precios de las viviendas respecto de los salarios.

La Encuesta de Equipamiento y Nivel cultural de las Familias efectuada en 1975 por el INE constituye la fuente de información más actualizada sobre la dotación de servicios de las viviendas españolas. De ella se desprende que en dicho año todavía carecían de cuarto de baño completo el 48,6 % de las viviendas, de inodoro el 17,6 %, y de agua corriente el 13,2 %.

Al terminar 1975 se puede estimar que aproximadamente el 43 % del total de las viviendas del país han sido construidas después de 1960, y que un 57,9 % es posterior a 1942. El 42,1 % restante es, pues, anterior a 1942 y, lógicamente, entre ellas han de encontrarse los mayores porcentajes de viviendas sin los servicios considerados como esenciales. Esta polarización entre vivienda vieja y nueva, con lo que lleva aparejado de diferencias de dotación de servicios, es especialmente acusada en las grandes ciudades.

Así, al finalizar los años sesenta y desaparecida la crónica escasez de viviendas de otras épocas, el libre juego de las fuerzas de mercado había producido una polarización de las familias españolas en dos grandes grupos diferenciados por las condiciones de habitabilidad y dotaciones de servicios de las viviendas que ocupaban, las cuales están estrechamente ligadas a niveles de ingresos que permitan llegar a este precio-umbral, por debajo del cual no es posible adquirir o alquilar una vivienda en buenas condiciones.

Resumiendo, la problemática de la vivienda en la actualidad se caracteriza por los siguientes puntos:

a) Reducción a niveles mínimos —hacia finales de la década de 1960— del déficit cuantitativo (existen más viviendas que familias).

b) En la medida en que el déficit cuantitativo ha casi desaparecido, los aspectos cualitativos de la vivienda

aparecen en primer plano, pudiéndose hablar de la existencia de un elevado *déficit cualitativo* de viviendas en la actualidad, formado por aquellas familias que viven en malas condiciones y no tienen ingresos suficientes para adquirir o alquilar una vivienda que cumpla unos estándares mínimos a los precios que rigen en el mercado. Su única posibilidad de mejora radica en la iniciativa pública.

c) Este *déficit cualitativo* está formado, no sólo por familias marginadas del proceso productivo (jubilados, parados, incapacitados, etc.), sino, además, por un amplio porcentaje de familias trabajadoras.

d) El libre juego de las fuerzas de mercado garantiza un volumen de oferta de viviendas suficiente para satisfacer la demanda solvente.

Entonces, parece lógico que la política de vivienda debía tender hacia objetivos más selectivos, a medida que se reducía el déficit cuantitativo y se había creado una fuerte industria promotora, abandonando los estímulos indiscriminados a la construcción de viviendas, para concentrar sus esfuerzos en dos grandes líneas de actuación, correspondiente cada una de ellas a las necesidades de los dos grandes grupos de demanda existentes: solvente e insolvente. Estos serán:

a) Centrar los esfuerzos y recursos económicos públicos en la solución del déficit cualitativo, mediante un sistema de subsidios a las familias mal alojadas con ingresos inferiores a un cierto nivel.

b) Abandono de la concesión de beneficios y subvenciones a la producción destinada a la demanda solvente. La intervención pública en este mercado debería limitarse a aquellos aspectos que aseguren una mayor transparencia y competitividad —realización de estudios de demanda por tipologías y características socioeconómicas, normas de calidad, ordenación de los mercados financieros.

Sin embargo, tal cambio no se ha producido, si bien debe reconocerse que en algunos aspectos la normativa de viviendas sociales representaba un cambio en este sentido. La política de viviendas no ha modificado explícitamente sus objetivos —maximizar el número de viviendas a terminar anualmente— ni sus instrumentos —estímulos indiscriminados a la promoción.

Las consecuencias de esta falta de adecuación a la nueva problemática son evidentes.

a) Incapacidad de incidir en la resolución del déficit cualitativo, ya que una parte importante de los recursos públicos se desviaba hacia las clases medias y altas a través de subvenciones e incentivos fiscales. Otro tanto ocurría con los recursos de las entidades financieras a través de circuito privilegiado —BCC, préstamos de regulación especial de las Cajas de Ahorro, etcétera.

b) Incapacidad de combatir las recesiones del sector vivienda debida a factores de demanda, tal como se demostró ya en 1970 y 1971 y desde 1974. Ante la retracción de una demanda cada vez menos solvente en el mercado, la única posibilidad de actuación radica en potenciar precisamente la demanda. Los estímulos a la oferta son ineficaces, ya que ningún promotor privado construye viviendas para las que no tiene demanda.

Los instrumentos de la política de vivienda, financiación privilegiada, incentivos fiscales, subvenciones, etc., se han ido haciendo cada vez más ineficaces, ya sea porque la inflación los ha reducido a niveles insignificantes en términos reales —caso de la subvención de 30.000 pesetas en el régimen de Subvencionadas, que se ha mantenido constante desde 1957—, o bien porque las condiciones en que se desenvuelve el mercado del alojamiento, con un 50 por 100 o más de viviendas libres, permiten que los beneficios previstos en la legislación sean apropiados en parte sustancial por los promotores —caso de los incentivos fiscales y de los tipos de interés privilegiados.

2. Contribución de la política de viviendas de protección oficial a la equidad

El alojamiento, junto a la alimentación, el vestido y la asistencia sanitaria, están consideradas como necesidades básicas. Toda política de vivienda, y especialmente toda política de vivienda que implique algún tipo de subvención, se basa en el reconocimiento público de que no todas las familias pueden disponer de una vivienda con unos estándares socialmente aceptados como mínimos.

En este sentido, en las sociedades de economía de mercado con un cierto nivel de industrialización donde la capacidad de producción existente no limita las posibilidades de crecimiento de la oferta de alojamientos, el problema de la vivienda es un problema de renta familiar. Una familia con un bajo nivel de ingresos no puede adquirir una vi-

vienda en buenas condiciones, o bien, si lo consigue, el esfuerzo económico requerido impide la satisfacción de otras necesidades básicas.

La discusión de los logros de la política de vivienda respecto a la equidad parte, de acuerdo con la literatura económica al uso, del presupuesto de que el nivel de subvención deberá ser distinto para familias con distintos niveles de ingresos —el concepto de equidad vertical—. Ello implica que personas en situaciones semejantes deberán ser tratadas idénticamente —equidad horizontal—. En otras palabras, los distintos programas de que se compone la política de vivienda no deberán proveer generosos beneficios a una familia y negarlos a otros en situaciones similares.

A los efectos de este apartado, resulta revelador conocer quiénes han sido los beneficiarios de la política de viviendas de protección oficial y, más concretamente, la distribución por nivel de ingresos y por categorías socioeconómicas de los mismos.

En el estudio citado sobre el Mercado de la Vivienda en el Municipio de Vigo, se afirmaba «Los resultados de la encuesta efectuada en Vigo... De su simple observación se deduce que las categorías socioeconómicas que registran mayor número de casos de habitar viviendas de protección oficial son aquellos que pueden considerarse como clase media: empleados, funcionarios y técnicos medios por un lado, y por otro profesores liberales y titulados superiores no directivos. Por el contrario, las ocupaciones de más bajo nivel de ingresos, como obreros cualificados y sin cualificar y ocupaciones campesinas, registran porcentajes de ocupación de viviendas protegidas por debajo de la media. Puede, pues, concluirse que las clases medias han sido las más beneficiadas en Vigo por la política de viviendas de protección oficial» (página 73).

Asimismo, se afirmaba «el ingreso mediano de las familias que habitan viviendas protegidas es superior en un 20,4 % al ingreso mediano de todas las familias, porcentaje que es del 28,4 % si se considera en relación al conjunto de familias que ocupan viviendas no protegidas». Llegándose después a las dos conclusiones siguientes:

«a) Las viviendas de protección oficial no han significado precios de venta inferiores a los de las viviendas libres.

(3) Informe FOESA 1974 sobre la situación social de España, pág. 127.

CUADRO I

Distribución de las viviendas según calificación por nivel de ingresos del hogar (1973-1974)

Ingresos anuales	Subvencionadas	Grupo I	Grupo II y C.D.	Total protegidas	Libres
Hasta 60.000	2,7	3,4	2,6	2,9	9,6
60.001- 84.000	3,2	3,2	4,3	3,3	7,7
84.001-120.000	8,3	7,7	10,1	8,2	13,6
120.001-180.000	23,7	18,0	22,3	21,5	22,0
180.001-240.000	21,8	21,1	22,9	21,6	17,5
240.001-480.000	34,2	37,5	32,0	35,1	24,3
480.001-700.000	4,9	6,4	4,5	5,4	3,5
Más de 700.000	1,2	2,8	1,3	1,7	1,7
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ingreso mediano	213.309	230.513	208.060	219.110	171.860

Fuente: I.N.E.: Encuesta de Presupuestos Familiares 1973-74, Madrid, 1975. Tabulaciones facilitadas a la Secretaría General Técnica del Ministerio de la Vivienda.

b) Las viviendas de protección oficial no han supuesto ventajas para el acceso a la vivienda de los grupos sociales más necesitados y numerosos. Las clases medias han sido las más beneficiadas, y no se ha resuelto el problema del amplio grupo de demanda no solvente».

La realización en 1973-1974 de la Encuesta de Presupuestos Familiares por el Instituto Nacional de Estadística, en la que se incluían preguntas sobre ingresos familiares y si la vivienda era protegida o no confirma el nivel nacional las conclusiones obtenidas en Vigo.

De las tabulaciones obtenidas (cuadro I) cruzando nivel de ingresos y otras variables socioeconómicas con el hecho de ocupar vivienda protegida o no, se obtienen las siguientes conclusiones:

a) Por nivel de ingresos, el 70 % de las viviendas protegidas están ocupadas por familias con ingresos superiores a la mediana de la distribución de ingresos.

b) Las categorías socioeconómicas no agrarias con mayores porcentajes de ocupación de viviendas de protección oficial son las siguientes: empleados y cuadros medios, contra maestres y capataces y profesionales de las fuerzas armadas.

c) Asimismo, la distribución de las familias según su calificación por nivel académico del sustentador principal muestra nítidamente que las familias con un mayor nivel de estudios registran mayores porcentajes de ocupación de viviendas de protección oficial. Por el contrario, aquellas con sólo

estudios primarios, sin estudios y alfabetos, registran porcentajes inferiores a la media.

Los resultados no deben sorprender si se tiene en consideración que para los regímenes con mayor número de viviendas terminadas anualmente —Grupo I y Subvencionadas— el único criterio de acceso a los beneficios previstos por la legislación vigente era la capacidad adquisitiva necesaria para adquirirla sin límite alguno de ingresos.

Para el acceso a las viviendas del Grupo II y de Construcción Directa existían algunos controles, muy mediatizados por razones políticas y administrativas, si bien hasta 1976 no existieron normas objetivas para la adjudicación. En todo caso, estos dos regímenes son poco importantes en el conjunto de la protección oficial (12 % del total de protección oficial en el período 1964-1976).

Esta escasa preocupación de los responsables de la política de vivienda por los problemas distributivos se refleja también en la evolución de la política de vivienda de protección oficial en el período 1960-1976. Esta se caracterizaba por dos características:

- Superación de las previsiones en términos cuantitativos.
- Incumplimiento de las previsiones de realización según regímenes de protección, siempre en detrimento de aquellos regímenes de más marcado «carácter social».

Las cifras de viviendas construidas y programadas en los tres Planes de Desarrollo reflejan con toda claridad este hecho (Cuadro II).

3. Financiación

3.1. Marco legislativo

La vivienda es un bien cuyo coste supone los ingresos familiares de varios años en la mayor parte de los casos. En consecuencia, la solvencia o insolvencia económica de las familias en el mercado de la vivienda y, por tanto, la satisfacción de las necesidades de alojamiento, dependerá en gran parte de las condiciones de financiación a la adquisición a que tengan acceso. Asimismo, el volumen de recursos financieros disponibles determinará en gran medida las cifras macroeconómicas del sector vivienda. Por todo ello, la instrumentación financiera constituye uno de los puntos básicos, por no decir el elemento fundamental, de toda política de vivienda.

En España, la financiación de la promoción y adquisición de vivienda se halla incorporada dentro de la política de viviendas de Protección Oficial. Concretamente y por ejemplo, entre los beneficios que ésta contempla para las viviendas del Grupo I, figura la financiación de la promoción (hasta el 30 % del presupuesto protegible) y de la adquisición (hasta el 70 % del precio de venta) a través de circuitos privilegiados —Banco de Crédito a la Construcción y préstamos de regulación especial de las Cajas de Ahorro—. Otro tanto, aunque hasta límites muy generosos —70 % del precio de venta para la promoción y 85 % para el adquirente— está legislado para la vivienda social. Ocurre, sin embargo, que *estos beneficios previstos en la legislación no son más que teóricos*. Las «entidades de crédito podrán conceder», y en la

CUADRO II

VIVIENDAS LIBRES Número de viviendas

	Construidas (A)	Programadas (B)	Grado de cumplimiento A/B × 100
I Plan	197.556	72.715	271,7
II Plan	477.979	130.000	367,7
III Plan	691.252	353.000	195,8

GRUPO I Y SUBVENCIONADAS Número de viviendas

	Construidas (A)	Programadas (B)	Grado de cumplimiento A/B × 100
I Plan	733.543	526.559	139,1
II Plan	569.656	806.577	70,6
III Plan	624.265	720.000	86,7

VIVIENDAS PROTEGIDAS (todos los regímenes) Número de viviendas

	Construidas (A)	Programadas (B)	Grado de cumplimiento A/B × 100
I Plan	815.460	654.449	124,6
II Plan	667.327	1.002.500	66,6
III Plan	730.020	990.000	73,7

GRUPO II Y CONSTRUCCION DIRECTA Número de viviendas

	Construidas (A)	Programadas (B)	Grado de cumplimiento A/B × 100
I Plan	81.917	127.880	64,1
II Plan	97.671	195.923	49,8
III Plan	105.755	270.000	39,2

Fuente: IV Plan de Desarrollo.

práctica las Cajas de Ahorro conceden porcentajes mucho más reducidos y no sobre el precio de venta, sino sobre el valor de tasación. La Banca Oficial, si bien cumple los límites establecidos, aunque en muchos casos sobre valor de tasación, cuenta con recursos limitados. Buena prueba de ello son las cifras de solicitudes de crédito para vivienda pendientes en el B.C.C. al finalizar los últimos años, superiores a los 30.000 millones de pesetas.

Para la vivienda libre —aproximadamente el 50 % de la oferta total y el 80 % de la misma en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona—, la política de vivienda (que se ha limitado a ser política de viviendas de protección oficial, ignorando la creciente importancia de la vivienda libre) no ha instrumentado mecanismo alguno para la financiación para su promoción y adquisición. La legislación sobre inversiones de las Cajas de Ahorro, sin embargo, resulta más generosa, y prevé que los préstamos para adquisición de viviendas libres (acceso a la propiedad) podrán ser computables en el coeficiente de préstamos de regulación especial de estas instituciones. Como se sabe, dicho coeficiente al fijarse como un porcentaje de los recursos ajenos de las Cajas, asegura un crecimiento del volumen de crédito disponible para la financiación de la vivienda igual al de los recursos ajenos, además de más largo plazo y una tasa de interés menor que los que se aplican en las operaciones de carácter libre de dichas instituciones.

3.2. La financiación de la adquisición

Las características más importantes de la financiación y adquisición de la vivienda en España pueden resumirse como sigue:

a) *Es a corto plazo*, como máximo 15 años, aun cuando lo más usual son 10 ó 12 años, cifras que resultan muy reducidas si se compara con los plazos más frecuentes en otros países de economía de mercado:

— 20 años en Bélgica, 30 en la República Federal Alemana, 20-30 en Italia, 25-30 en Suiza, 25 en Gran Bretaña, 25-30 en Estados Unidos.

b) *Es insuficiente*. La parte del precio aplazado a largo plazo en España asciende tan sólo al 30 o 40 % del mismo, cuando en los países de economía de mercado llega por lo común al 80 %, pudiendo ascender al 100 % si se cuenta con alguna garantía adicional (seguro de hipotecas, aval del estado, et-

cétera). El sistema financiero español es incapaz de aportar un volumen de recursos suficiente para mayores plazos de amortización y para cubrir una parte mayor del precio de venta. Ello podría explicarse a) por la reducida tasa de ahorro, incluso para nuestro bajo nivel de renta; b) los efectos perturbadores de la inflación, y c) el no haber creado un marco financiero que

CUADRO III

Origen de los fondos para la adquisición de la vivienda

	1965	1970
Anticipado	23,6	14,2
Contado	20,6	21,0
Aplazado a medio	28,3	44,2
Cajas de Ahorro	11,1	13,3
Crédito oficial	6,5	2,1
Fondos públicos	10,5	5,2
	100,0	100,0

Fuente: III Plan de Desarrollo.

estímule a las entidades financieras privadas (Cajas, Banca Privada, entidades aseguradoras, etc.) a invertir a largo plazo en el sector vivienda, contrariamente al camino seguido en la mayor parte de los países de economía de mercado.

Las consecuencias inmediatas de una financiación insuficiente y a corto plazo son evidentes:

i) un elevado número de familias insolventes en el mercado de la vivien-

CUADRO IV

Financiación de la adquisición de vivienda (Madrid, 1976)

Aportación compradores (autofinanciación)	%
— Ahorro previo	23
— Venta activos	7
— Otras fuentes	4
SUBTOTAL	34
Financiación externa	
— Préstamos antes de habitar la vivienda	6
— Pagos aplazados	
— Durante los cinco primeros años	43
— Después del quinto año	17
SUBTOTAL	66
TOTAL	100

Fuente: Encuesta EYSER, por encargo del I.N.V. Madrid, 1976.

CUADRO V

Financiación bruta al sector vivienda: pagos por créditos

(Miles de millones de pesetas)

Años	Fondos públicos I.N.V.	CREDITO OFICIAL			CAJAS DE AHORRO (1)			Gasto total en vivienda
		B.C.C.	B.H.E.	Total	Préstamos de regulación especial	Préstamos libres	Total	
1961	6,5	1,5	1,0	2,5	..	..	..	37,7
1965	9,0	4,3	0,5	4,8	..	..	..	76,2
1970	8,3	2,8	0,3	3,1	35,5	13,8	49,3	144,9
1972	13,9	6,6	1,6	8,2	62,1	19,4	81,5	181,1
1974	12,1	6,1	3,3	9,4	107,7	42,1	149,7	337,4
1976	17,9	20,0	9,5	29,5	156,8	105,9	262,7	455,8
1977	24,1	23,5	10,9	34,4	114,0	182,3	296,3	546,0

Porcentajes								
1961	17,2	4,0	2,7	6,7	..	..	..	100,0
1965	11,8	5,6	0,7	6,3	..	..	..	100,0
1970	5,7	1,9	0,2	2,1	24,5	9,5	34,0	100,0
1972	7,7	3,6	0,9	4,5	34,3	10,7	45,0	100,0
1974	3,6	1,8	1,0	2,8	31,9	12,5	44,4	100,0
1976	3,9	4,4	2,1	6,5	34,4	23,2	57,6	100,0
1977	4,5	4,4	2,0	6,4	20,9	33,3	54,2	100,0

(1) Incluye Caja Postal de Ahorro.

Fuente: Memorias del I.N.V. B.C.C. y B.H.E., Confederación Española de Cajas de Ahorro, Caja Postal de Ahorro; I.N.E.: Contabilidad Nacional de España Base 1964 y Base 1970.

da. Familias que podrían adquirir un alojamiento digno a precios de mercado con mejores condiciones de financiación, en la actual situación sólo pueden satisfacer sus necesidades de vivienda con la ayuda del Estado (viviendas de Construcción Directa del INV).

ii) Aun aquellas familias que pueden acceder a adquirir una vivienda han de realizar un esfuerzo económico excesivo. Así, una encuesta realizada en 1974 por CETA en Madrid detectaba que la compra de la vivienda había supuesto en un 25 % de los casos una reducción sostenida del consumo familiar y el incremento de horas de trabajo o de las personas activas de la familia en un 40 %. Otro estudio, en Barcelona, demostraba que tan sólo el 15 por 100 de los hogares que habían comprado una vivienda en el período 1971-1973 realizaba un esfuerzo económico considerado normal (el 20 % de los ingresos familiares).

A lo anterior habría que añadir que la financiación es al producto y no al comprador. Lo que el adquirente encuentra en el mercado español es una oferta de viviendas concretas ya construidas o en fase de construcción hipotecadas por el promotor con la oportunidad de subrogarse —si lo desea— la obligación hipotecaria. Raramente, el

comprador puede obtener un préstamo directamente de la Caja de Ahorros. El promotor vende viviendas en unas condiciones de financiación que el comprador necesita para ser solvente en el mercado y a las que tan sólo puede acceder mediante el beneplácito del primero. Esta situación coloca al usuario en una situación desventajosa en el mercado, restándole libertad de elección: ésta no se hará en muchos casos en función de las cualidades del producto como calidad, situación, etc., sino en función de las condiciones de financiación que le permitan el acceso a la vivienda.

3.3. Fuentes de financiación del sector vivienda. La financiación con fondos públicos

El cuadro V recoge una estimación de participación de las distintas entidades y organismos en la financiación de la promoción y adquisición de viviendas.

Independientemente de la mayor o menor bondad de la serie de gasto en vivienda basada en la Contabilidad Nacional de España base 1970 para el período 1970-1975 y en la C.N.E. base 1964 para el período 1960-1965, correspondiendo los demás años a estimación

nes (4), puede observarse con claridad que las Cajas de Ahorro constituyen la principal fuente de financiación a medio y largo plazo, y, dentro de ellas, los préstamos de regulación especial ocupan un lugar destacado hasta 1977 (5).

Destacan las cifras relativamente insignificantes que representan la inversión pública y el crédito oficial sobre el gasto total en vivienda. Además, su participación relativa decrece desde 1961, alcanzando su mínimo nivel en 1974, para recuperarse más adelante como consecuencia de las medidas coyunturales tomadas por la administración (Plan Especial de financiación de Viviendas de noviembre de 1975). La financiación con fondos públicos —destinada en su mayor parte a los programas de construcción directa— ha pasado de representar del 17,2 % del gasto total en 1961 al 4,5 % en 1977, si bien en 1974 este porcentaje fue del 3,6 %. *La escasa participación de los fondos públicos en la financiación de la vivienda es una característica destacada de la financiación del sector en España.*

El cuadro VI permite una aproximación, una comparación con algunos países del área de la CEE. En el cuadro se comparan datos no homogéneos —del período 1972-1973 con el presupuesto de 1978 en España—. Sin embargo, la estabilidad demostrada por la estructura porcentual del gasto público en los distintos años en los países de la CEE permite la comparación. Si bien la participación del gasto público en vivienda —incluye asimismo, urbanismo y equipamientos sociales— no resulta muy inferior en España a la registrada en Alemania o Italia, su peso relativo en la producción nacional —relación respecto al P.I.B.— es

notablemente más reducida. Ello es consecuencia de que el gasto de la Administración Pública (Estado, Corporaciones Locales y Seguridad Social) en relación al P.I.B. se halla situado en general en los países de la C.E.E. entre el 40 y 45 %, mientras en España representaba tan sólo un 27 % en 1978.

Con objeto de establecer la comparación de España con países de la Comunidad Económica Europea y eliminar el efecto del mayor nivel de renta derivado de un mayor P.I.B., en el número 13 de la publicación «Coyuntura Económica», editada por la Confederación Española de Cajas de Ahorro (6) se estimaba cuál debería ser el gasto público *per cápita* en vivienda dado el nivel de renta español. Los resultados muestran que si se pretende cubrir las necesidades en el mismo grado que en los países de la C.E.E., el gasto *per cápita* en vivienda debería ascender a 3.200 pesetas, mientras que el presupuesto de 1978 destinaba tan sólo a ello 1.640 pesetas, cubriendo, pues, únicamente un 51 % del gasto deseable.

La escasa participación de los fondos públicos en la financiación de la vivienda en España viene agravada por el ineficiente uso que de los mismos se hace. La actual instrumentación del programa de viviendas de Construcción Directa por el I.N.V. constituye un buen ejemplo de ello.

4. La construcción directa: un ejemplo de ineficiencia y falta de equidad en la política de vivienda

En la actual política de vivienda, la Construcción Directa constituye el programa específicamente diseñado para

las familias con más bajos niveles de ingresos. La instrumentación concreta del programa puede resumirse en las dos siguientes características:

— Desde 1976 existen normas objetivas para su adjudicación entre los solicitantes.

— Se adjudican en régimen de propiedad, con condiciones de pago realmente generosas: 30 % de subvención a fondo perdido, y del 70 % restante, 15 % al contado, 10 % a 35 años con un interés del 5 %, y el 75 % restante a 35 años sin interés.

La cuota de amortización mensual resultante para una vivienda del programa familiar N=7 (107 metros cuadrados construidos) oscila entre 2.500 y 2.000 pesetas según la provincia. Por una vivienda social del mismo programa familiar la cuota de amortización a cargo del adquirente oscilará entre 15.502 y 13.093 pesetas mensuales, según los precios vigentes en el primer trimestre de 1978.

El programa de viviendas de Construcción Directa puede criticarse en función de los principios de eficiencia y equidad que deben informar toda política pública.

a) Es *inequitativo*, en la medida que trata todos los adjudicatarios de la misma forma, independiente de su capacidad de pago. La diferencia que existe entre las cuotas de amortización de una vivienda de Construcción Directa y otra social, no se corresponden con la estratificación de ingresos de las familias. El sistema es tanto más injusto en la medida en que hasta el momento presente no se ha procedido a una sistemática investigación de las solicitudes y, por tanto, pueden acceder a viviendas de Construcción Directa familias con ingresos suficientes para adquirir, no ya una vivienda social, sino una vivienda libre a los precios y condiciones de financiación a que éstas se ofrecen en el mercado.

b) Desde un punto de vista económico, el sistema es *ineficiente*, constituyendo un despilfarro de recursos cursos públicos. El coste al Estado de una vivienda de Construcción Directa es altísimo. Además de la prima a fondo perdido del 30 %, hay que añadir la subvención implícita, que significa que el 75 % del precio final se conceda como anticipo sin interés a 35 años. Suponiendo una inflación media de tan sólo un 8 %, el valor actual de la mensualidad para una cuota inicial de 2.500

pesetas mes, asciende a 1.158 pesetas en el año 10, a 537 en el 20, y a 170 pesetas en el año 35. En consecuencia, el I.N.V. recupera en términos reales una parte insignificante de la inversión inicial. La determinación de cuotas de amortización crecientes recogiendo de alguna manera la evolución de la tasa de inflación o cualquier sistema de ayuda personalizada ligada a la capacidad de pago del adjudicatario permitiría al I.N.V. recuperar una mayor parte de la inversión y acometer por tanto nuevos programas.

c) La adjudicación de las viviendas en régimen de propiedad, transferibles libremente al quinto año, hacen todavía más injusta la Construcción Directa tal como está configurada en la realidad. Ello es así, tanto en cuanto, a partir del quinto año el adjudicatario puede vender libremente la vivienda a precios de mercado, consiguiendo y capitalizando para sí las cuantiosas subvenciones implícitas y explícitas concedidas por el I.N.V., así como los beneficios fiscales.

d) La experiencia indica, asimismo, que en aquellas poblaciones donde existe una cierta tradición de grandes actuaciones del I.N.V. en viviendas de Construcción Directa, el anuncio de una nueva promoción produce una reducción de la demanda de las viviendas construidas por la iniciativa privada, agravando en los momentos presentes todavía más la actual coyuntura del sector.

Todas estas críticas no van dirigidas contra el programa de viviendas de Construcción Directa como tal. Hasta que exista una industria de la promoción ágil y eficaz, probablemente deberá existir un programa de Construcción Directa a cargo del I.N.V. y, en el futuro, de los entes locales. Lo que sí está en discusión y se pone en tela de juicio es la actual instrumentación del programa desde el punto de vista de su contribución a la equidad y en cuanto constituye un despilfarro de recursos públicos, ya que este programa absorbe la casi totalidad de los recursos presupuestarios del I.N.V., ya de por sí escasos.

(4) El que los pagos de las Cajas de Ahorro —basada en cifras publicadas— sean crecientes en los últimos años y alcancen cotas del 50 por 100 del coste en viviendas parece indicar que la serie de inversión en vivienda de la C.N.E. de 1970 está subvalorada.

(5) Véase *La evolución del marco financiero del rector vivienda en 1977*, en el apartado I.

(6) Página 26.

CUADRO VI

	Porcentaje gasto público en vivienda sobre gasto público total	Participación en porcentaje del gasto público en el P.I.B.	
		En vivienda	Gasto público total
Alemania (1972)	2,8	1,1	40,2
Italia (1973)	2,5	1,0	41,0
Bélgica (1972)	0,9	0,4	45,5
Gran Bretaña (1973)	8,9	3,8	42,4
Media	3,8	1,6	42,3
España (Presupuesto 1978)	2,1	0,6	27,0

Fuente: Confederación Española de Cajas de Ahorro: *Coyuntura Económica*, núm. 13, Madrid, 1978.

CUADRO VII

Valoración de los incentivos fiscales a viviendas de protección oficial (Millones de pesetas)

	Valoración incentivos fiscales (A)	Recaudación (B)	Por 100 A/B
1967 (1)			
Contribución territorial urbana (3)	567,0	3.331,4	17,02
Rentas del capital	135,0	5.505,4	2,45
Tráfico de empresas	1.268,7	23.284,2	5,45
Transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	4.103,2	12.921,7	31,75
TOTAL	6.073,9	213.348	2,85
1974 (2)			
Contribución territorial urbana (3)	3.554,4	10.200,4	34,84
Sociedades	240,2	57.510,2	0,46
Tráfico de empresas	3.322,2	79.876,3	4,21
Transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	12.666,4	53.022,5	23,89
TOTAL	19.783,2	570.534,0	3,47

Fuentes: (1) Instituto de Estudios Fiscales (1969).

(2) J. Ráfols: *Evaluación económica de los incentivos...*, op. cit., pág. 136.

(3) Sólo se recoge la cuota del Tesoro, no incluye, por tanto, los recargos locales establecidos.

5. Incentivos fiscales a viviendas de protección oficial (7)

Las exenciones y bonificaciones fiscales previstas en la legislación de viviendas de protección oficial constituyen un instrumento de la política de vivienda en España hasta ahora apenas tomado en consideración y que, sin embargo, no sólo supone importantes sumas de dinero —en pérdida de ingresos públicos—, sino que, además, es capitalizado en gran parte por los promotores y no por los adquirentes y tiene importantes repercusiones en la financiación del urbanismo.

Los incentivos previstos en la legislación afectan a gran número de figuras impositivas. Destacan por su importancia recaudatoria la exención del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en cuanto grava adquisición de terrenos, transmisión de viviendas y constitución y cancelación de préstamos con garantía hipotecaria; la bonificación del 90 % en la base imponible de la Contribución Territorial Urbana y en el arbitrio municipal sobre riqueza urbana durante 20 años, y la exención del impuesto sobre tráfico de empresas en las ejecuciones de obras de viviendas de protección oficial.

De las figuras impositivas afectadas, la casi totalidad de las mismas correspondería pagarlas al promotor, a excepción de las que recaen sobre trans-

misión de la vivienda, préstamos hipotecarios y sobre riqueza urbana (Contribución Territorial Urbana, arbitrios y recargos locales), cuyo sujeto pasivo es el comprador.

5.1. Valoración del coste al Estado de los incentivos fiscales

Existen dos estimaciones del coste al Estado —en pérdida de ingresos públicos— que suponen los incentivos fiscales a viviendas de protección oficial (Cuadro VII). De ellas se desprende el elevado coste que al Estado suponen dichos incentivos. Este se estimaba en el 2,85 % en 1967 y en el 3,47 % en 1974 del total de ingresos presupuestarios del Estado. Resulta también interesante constatar que el coste de los incentivos fiscales a viviendas de protección oficial ascendía a cifras similares o superiores a las de la inversión pública a cargo del Instituto Nacional de la Vivienda en dichos años:

	(Millones de pesetas)	
	Coste incenti- vos fiscales viviendas de protección oficial	Inversión pública del I.N.V.
1967	6.073,9	7.668,8
1969	19.783,3	12.074,1

Es decir, tanto por el número de viviendas afectadas —más de tres millones— como por su cuantía monetaria, los incentivos fiscales han constituido el instrumento de mayor trascendencia de los contemplados en la legislación de viviendas de protección oficial.

5.2. Efectos en el mercado de la vivienda

En general, en un mercado competitivo los incentivos fiscales a la construcción y disfrute de las viviendas tienen como consecuencia una reducción del precio de venta o alquiler de las mismas. Se ha estimado que para dos viviendas idénticas —una protegida y otra libre— los incentivos fiscales suponen costes inferiores a los promotores del orden del 4,3 % del precio de venta. Para los adquirentes, la cifra es mayor: 13,7 %, consecuencia del elevado gravamen que pesa sobre la transmisión de las viviendas (8,10 %). Sumadas ambas cifras, se obtiene que en conjunto las exenciones y bonificaciones fiscales pueden llegar a suponer para el adquirente de una vivienda protegida una reducción del precio final (precio de venta más impuestos) del orden del 18 % respecto a una vivienda libre de idénticas características.

Ocorre, sin embargo, que dadas las características del mercado de la vivienda en España y la forma en que se han instrumentado los incentivos fiscales, éstos han sido absorbidos por el promotor, minorando sus efectos sobre los compradores. Ello es así tanto que el promotor de una vivienda protegida ofrece en el mercado un producto diferenciado: una vivienda con ciertos beneficios fiscales que tienen un valor monetario determinado para el adquirente. Si P es el precio de mercado de una vivienda y T el valor monetario de los incentivos fiscales por ser vivienda de protección oficial y que habría que pagar si se tratase de una vivienda libre, existirá un intervalo de precios (P, P+T) dentro del cual el promotor de vivienda protegida puede incrementar el precio de venta y el comprador sigue pagando un precio final (precio de venta más impuestos) menor que si la vivienda fuese libre. Esto es especialmente cierto cuando no existen precios máximos de venta —caso de las viviendas del Grupo I hasta 1969— o cuando éstos no se cumplen, tal como frecuentemente sucede con las viviendas de Protección Oficial.

Existen, pues, fundadas razones para poder afirmar que en las condiciones actuales del mercado de la vivienda —en que la vivienda protegida repre-

senta una parte minoritaria de la oferta total de alojamiento en las grandes ciudades españolas— los incentivos fiscales a las viviendas de protección oficial no cumplen el objetivo para que fueron instrumentados: la reducción del precio final al adquirente.

Si a ello se añade que la cuantía de los incentivos se incrementa al aumentar el valor de la vivienda y que el 90 % de las viviendas de protección oficial son de promoción privada, no existiendo otro criterio de acceso a las mismas que el contar con suficientes recursos económicos para ello, resulta evidente que tampoco se cumple aquí el objetivo de equidad que debe informar toda política de gasto público. Individuos en situaciones semejantes son tratados distintamente según adquieran vivienda de protección oficial o no, y a mayor precio de la vivienda, mayores son los beneficios previstos por la legislación. Los principios de equidad horizontal y vertical fallan estrepitosamente en este caso.

Un sistema de subsidios individualizados a adquirentes de vivienda en función de sus características socioeconómicas —nivel de ingresos, número de personas que componen el hogar, etc.— se revela más eficiente desde el punto de vista de la equidad. Los actuales incentivos fiscales son, sin embargo, más fáciles de administrar: no figuran en presupuesto alguno y se conceden en un acto administrativo, que es la concesión de la calificación provisional de vivienda de protección oficial. No requiere, por tanto, la administración sofisticada que exige un sistema de ayuda personalizada. El precio que se paga por ello resulta también evidente: un elevado coste al Estado y, por tanto, a todos los españoles, y un incumplimiento del objetivo para que fueron instrumentados: reducir el precio final de la vivienda al adquirente.

5.3. Sus efectos en la financiación del Urbanismo

Algunos de los incentivos fiscales a viviendas de protección oficial —bonificación del 90 % de la Contribución Territorial Urbana, arbitrios y tasas municipales a excepción de las contribuciones especiales por obras de mejora— han tenido y tienen efectos negativos en los ingresos municipales, ade-

(7) Este apartado se basa en el artículo de J. Ráfols *Evaluación económica de los incentivos fiscales a viviendas de protección oficial*, «Hacienda Pública Española», núm. 47, Madrid, 1977.

CUADRO VIII

Viviendas de protección oficial: Impacto de la bonificación del 90 por 100 de la base imponible de la contribución territorial urbana en los presupuestos municipales (1975)

Municipio	CONTRIBUCION TERRITORIAL URBANA				Estimación ingresos municipales dejados de percibir por bonificación a viviendas de protección oficial en la C. T. U.	PRESUPUESTOS MUNICIPALES			
	Base imponible	Base liquidable	Bonificación a viviendas de protección oficial	Por 100		Presupuesto ordinario	Presupuesto especial en urbanismo	Por 100	Por 100
	(A)	(B)	(C)	C/A		(E)	(F)	D/E	F/E
Barcelona	9.130,1	6.207,6	2.496,2	27,3	752,2	11.950,0	1.109,8	6,3	67,8
Badalona	503,1	406,5	83,7	16,6	25,2	572,0	94,0	4,4	26,8
Cornellá	356,0	199,6	155,7	43,7	46,9	252,0	75,8	18,6	61,9
Hospitalet de Llobregat	916,3	650,1	262,2	28,6	79,0	820,0	227,5	9,6	34,7
Mataró	324,7	278,9	37,1	11,4	11,2	243,0	69,1	4,6	16,2
Prat de Llobregat	139,7	122,6	16,1	11,5	4,9	165,0	—	3,0	—
Sabadell	415,3	340,6	73,2	17,6	22,1	575,0	312,0	3,8	7,1
San Adrián de Besós	123,4	87,0	35,1	28,4	10,6	117,0	—	9,1	—
San Baudillo de Llobregat	112,9	103,3	9,6	8,5	2,9	158,8	21,6	1,8	13,4
San Feliú de Llobregat	70,1	59,0	10,5	15,0	3,2	80,2	—	4,0	—
San Justo Desvern	47,0	41,5	3,5	7,4	1,1	60,0	19,1	1,9	5,8
Santa Coloma de Gramanet	23,7	158,7	69,8	30,3	21,1	260,0	45,0	8,1	46,9
Tarrasa	428,4	366,7	58,8	13,7	17,7	599,0	100,0	3,0	17,7
Viladecáns	97,6	85,2	12,4	12,7	3,7	84,0	—	4,4	—
TOTAL PROVINCIA	17.625,4	13.627,3	3.596,8	20,4	1.083,8	20.215,0	2.359,9	5,4	45,9

Fuente: Tomado de J. Aafals: *Evolución económica de los incentivos fiscales a viviendas de protección oficial*. Hacienda Pública Española, núm. 47, Madrid, 1977.

más de restar eficacia a la finalidad urbanística de ciertas figuras impositivas previstas en la Ley del Suelo y en la Ley de Estatuto de Régimen Local. Han contribuido, por tanto, a colapsar la gestión urbanística municipal, lo cual en última instancia ha repercutido en mayores precios del suelo y, en definitiva, de las nuevas promociones de vivienda.

En el cuadro VIII se recogen la estimación de los ingresos dejados de percibir por la bonificación del 90 % en la Contribución Territorial Urbana en los principales municipios del Área Metropolitana de Barcelona en 1975. Los ingresos dejados de percibir se comparan con el presupuesto ordinario de cada municipio y con el presupuesto especial de urbanismo cuando éste existe. En conjunto, a nivel provincial, los ingresos dejados de percibir suponen el 5,4 % de los presupuestos municipales y el 45,9 % de los presupuestos especiales de urbanismo. Las cifras serían más altas de poder obtener datos sobre la cuantía de otros incentivos fiscales a viviendas protegidas, por ejemplo, la exención de la tasa por licencia de obras.

Es de destacar que la desgravación en la C.T.U. llega a representar el 18,6 por 100 de los ingresos en municipios como Cornellá, donde por su carácter periférico se han localizado numerosas promociones de protección oficial.

6. La normativa de viviendas sociales

El escaso éxito de la normativa de viviendas sociales aparecida en el segundo semestre de 1976 —de las 150.000 viviendas a iniciar en 1977 previstas por el legislador, al finaliar junio de 1978 sólo existían 53.000 viviendas con calificación objetiva de Vivienda Social, de las cuales sólo unas 9.000 estaban en fase de construcción— constituye un poderoso motivo para no prestarle apenas atención al evaluar la política de viviendas de protección oficial. Sin embargo, existen otras razones para que sea tomada en consideración. Entre ellas cabe citar las siguientes:

a) La existencia de más de 350.000 solicitudes de calificación subjetiva para acceder a una de estas viviendas.

b) La polémica pública en torno al tema.

c) Las consecuencias que el fracaso del programa de viviendas sociales pueda tener en la necesaria reforma en un futuro próximo de la política de vivienda al desacreditar objetivos e instrumentos que casi con toda seguridad ésta debe incorporar.

Por todo ello, se aborda un análisis —parcial en la medida que se dejan

al margen voluntariamente muchos aspectos de la legislación que podría dar paso a un estudio más ideologista —de la normativa de viviendas sociales, su evolución y sus perspectivas, siempre desde una óptica de evaluación de una medida específica de política económica.

En la exposición de motivos del Real Decreto Ley 12/1976 de 30 de julio sobre inversión en vivienda, por el que se crea la «vivienda social», se explicitan claramente los objetivos perse-

guidos por la nueva normativa: superar la crisis del sector edificación iniciada en 1974 y llevar a cabo una reasignación de recursos de tal manera que los fondos públicos y la financiación al sector vivienda a través de circuitos privilegiados (préstamos de regulación especial de las Cajas de Ahorro y Crédito Oficial) se destinarán en su totalidad a la solución del problema del alojamiento de las clases de menores ingresos. Objetivos, pues, acordes con la problemática del momento, y que se instrumentan en una serie de Reales Decretos y Ordenes Ministeriales que aparecen en el segundo semestre de 1976. Las características más importantes y novedosas del nuevo sistema son las siguientes:

a) Para acceder a los beneficios contemplados en la legislación se establecen límites de ingresos: 2,5 veces el salario mínimo, como límite superior, y el 11 % del precio de venta de la vivienda correspondiente, como límite inferior. Se presupone que por encima del límite superior los adquirentes de viviendas pueden acudir al mercado libre o acceder a una vivienda del Grupo I. Las familias con ingresos inferiores al límite mínimo debían ser atendidas por el Estado a través de las viviendas financiadas íntegramente con fondos públicos y promovidas por el Instituto Nacional de la Vivienda.

b) Los beneficios previstos en la legislación variaban según el nivel de ingresos familiares y el precio fijado por la vivienda correspondiente a cada programa familiar (número de personas que componen cada hogar), de manera tal que la cuota de amortización anual se mantuviera en todos los casos entre el 18 y el 25 % de los ingre-

CUADRO IX

Vivienda social: Préstamos para la adquisición

Tipo	Años	Interés (porcentaje)	Tasa anual de crecimiento de la cuota de amortización e interés (porcentaje)	Cuantía en porcentaje del precio de venta	Pagos del adquirente en el primer año por millón de pesetas de préstamo
I	25	4	7	95	28.960
II	20	5	7,5	93	41.599
III	16	6	7,5	90	59.498
IV	12	7	7,5	85	88.898
V	10	9	7,5	80	115.921
Préstamo unificado Decreto 9 agosto 1977	20 (1)	11	—	85	100.930

(1) En realidad es a quince años, en los cuales el Estado paga el 26 por 100 de la cuota de amortización e intereses. Esta cantidad se reintegra al Estado en cinco años adicionales sin interés.

los familiares. Ello se conseguía estableciendo cinco tipos de préstamos, que, en el mejor de los casos, ascendían hasta el 95 % del precio de venta, a 25 años al 4 % de interés. Estos préstamos eran con cuotas de amortización crecientes —los pagos anuales por intereses y amortización crecían al 7 % o al 7,5 % anual, según los casos—, lo que incrementaba la solvencia de las familias al reducir la carga inicial y disponer que ésta se mantendría constante en términos reales en el futuro con la inflación.

c) El I.N.V. debía pagar a las entidades financieras la diferencia entre las cuotas de amortización que resultaban de los préstamos en las condiciones fijadas por la legislación y las que se derivaban de las condiciones fijadas a los préstamos de regulación especial de las Cajas (15 años como máximo y 8,75 % de interés en aquel momento) y de los préstamos computables en el coeficiente de inversión obligatoria en efectos especiales de la Banca Privada (7,5 % de interés efectivo). Esta diferencia —apoyo del I.N.V.— correría a cargo de los presupuestos del Estado. Se partía de la idea de que este uso de los fondos públicos tenía mayores efectos multiplicadores —permitía construir más viviendas— y, por tanto, una mayor incidencia coyuntural que el uso alternativo de invertir todos los recursos presupuestarios disponibles en la construcción directa de viviendas por el I.N.V.

d) Se incrementaba —al menos teóricamente— el volumen de recursos disponibles por el sector, además de proceder a una reasignación de los mismos en beneficio de la financiación del programa de viviendas sociales. Ello era así, ya que:

i) se autorizaba a la Banca Privada a conceder préstamos para la financiación de la vivienda social, computables en el coeficiente de inversión obligatoria en efectos especiales (12 % de los recursos ajenos en aquel momento), circuito de financiación privilegiada que había estado cerrado al sector vivienda hasta entonces.

ii) A partir de la O.M. de 24 de noviembre de 1976, sólo podían computarse en el coeficiente de préstamos de regulación especial de las Cajas de Ahorro los préstamos a promotores y adquirentes de viviendas de protección oficial. Hasta entonces, estos créditos a largo plazo y bajo tipo de interés habían servido en su mayor parte

para financiar la adquisición de viviendas libres —concepto amplio que engloba tanto promociones en áreas periféricas y de baja calidad como vivienda de lujo y de segunda residencia.

e) Se establecen unas normas Técnicas de Diseño y Calidad para las viviendas sociales, extendidas a las viviendas del Grupo I en enero de 1977 que —dejando al margen su mayor o menor idoneidad— por primera vez deben cumplir los promotores privados y, al menos teóricamente, afectar a una parte sustancial de la oferta de vivienda en nuestro país.

f) Se estableció la financiación al adquirente en lugar del sistema tradicional vigente hasta entonces en el Grupo I y Subvencionadas en que el adquirente se subrogaba del crédito concedido al promotor, con lo que éste lograba una situación privilegiada en el mercado al convertirse en vendedor-financiador. El préstamo directo al adquirente hace más competitivo el mercado y sin duda le concede una mayor libertad de elección.

Sin embargo, toda esta instrumentación en principio teóricamente adecuada, que incorporaba elementos novedosos y que sin duda deberán incorporarse a la reforma futura de la política de vivienda, chocó brutalmente con la estructura real de la promoción y de las entidades financieras en España. Todo ello, agravado por la politización del tema a partir de la desafortunada y demagógica campaña publicitaria destinada a crear una demanda —que existía y cuya satisfacción requería un volumen de recursos financieros inasequibles en muchos años— para la que no existía oferta en aquel momento y, aun en el cálculo más optimista, ésta no existiría en el plazo mínimo de los dos años que se requirieron para la construcción de las viviendas.

Existen, sin embargo, razones reales que permiten explicar el fracaso de la vivienda social:

a) La existencia de un elevado número de viviendas invendidas, consecuencia del gran número de viviendas iniciadas en 1973-1974 y del progresivo agotamiento económico de la demanda. En consecuencia, los promotores no estaban en muchos casos en condiciones económicas de emprender nuevas promociones, máxime cuando la vivienda social era un producto que entraba directamente en competencia con la mayor parte de estas viviendas invendidas.

b) El establecimiento de la financiación directa a los usuarios, chocaba con la práctica habitual de una industria de promotores acostumbrada a bajos niveles de autofinanciación y a una situación predominante en el mercado.

c) La instrumentación financiera, teóricamente atractiva, chocaba frontalmente con la realidad del sistema financiero:

i) En primer lugar, al orientar los créditos para adquisición de vivienda hacia los sectores con menores niveles de renta, las entidades financieras incurrieron en un riesgo mayor que el que se derivaba de los préstamos a familias de renta media y alta, sus habituales clientes en este tipo de operaciones.

Riesgo que aumentaba todavía más al incrementarse la cuantía del préstamo hasta el 95 % del precio de venta, cuando en la práctica habitual de las Cajas de Ahorro la cuantía del préstamo ascendía a lo sumo hasta el 30 % del mismo, sin exceder apenas el millón de pesetas.

ii) Las Cajas de Ahorro —también las entidades oficiales de crédito— son contrarias a la concesión directa de préstamos a los adquirentes, ya que ello aumenta sus costes de gestión respecto a los del sistema usual de subrogación del préstamo del promotor al adquirente.

iii) La O.M. de 23 de julio de 1977, liberalizando las inversiones de las Cajas de Ahorros y de la Banca Privada, al reducir sustancialmente los coeficientes de inversión en préstamos de regulación especial de las Cajas de Ahorros y en efectos especiales de la Banca Privada, dejaron sin financiación el programa de viviendas sociales, además de encarecerla enormemente, ya que los tipos de interés pasaron del 8,75 % de las Cajas y del 7,5 % de la Banca al 11 % en ambos casos. En consecuencia, el apoyo a los adquirentes al I.N.V. ascendía a cotas inasequibles, que desbordaban la previsión más optimista de crecimiento de las dotaciones presupuestarias del I.N.V.

iiii) Las entidades financieras encontraban difícil de administrar la financiación establecida, alegando la complejidad de establecer liquidaciones del apoyo del I.N.V.

a partir de cinco tipos distintos de préstamos y el sistema de cuotas crecientes.

Para dar una respuesta a estos problemas, el Ministerio de la Vivienda primero y el MOPU después, introdujeron modificaciones en la configuración de la «Vivienda Social». Así, por ejemplo, un Real Decreto de 11 de marzo de 1977 restablecía la financiación al promotor y la subrogación posterior a los adquirentes tal como se hacía con anterioridad. Las modificaciones más importantes fueron introducidas por el Real Decreto de 9 de agosto de 1977 por el nuevo equipo rector del MOPU. Las novedades introducidas fueron las siguientes:

i) En aras a una simplificación del sistema se establece un tipo único de préstamo al adquirente, hasta el 85 % del precio de venta a 15 años al 11 %, pagando el I.N.V. el 26 % de la cuota anual de amortización e intereses. El I.N.V. obtiene el reintegro de su apoyo en cinco años adicionales sin interés. Se suprimen, pues, los cinco tipos de préstamo y las cuotas anuales crecientes.

ii) Se autoriza a las Cajas de Ahorro a conceder préstamos para la adquisición de viviendas libres (hasta 120 metros cuadrados, superficie límite que engloba aproximadamente al 85 % de las viviendas construidas anualmente) computables en el coeficiente de préstamos de regulación especial, tal como sucedía con anterioridad a la legislación de viviendas sociales, y tal como las Cajas habían solicitado repetidamente.

Puede deducirse fácilmente que el Decreto de 9 de agosto en lugar de dar viabilidad a la vivienda social, la dificulta todavía más.

En primer lugar, el problema del riesgo no sólo no se aborda, sino que todavía se agrava más. Ello es así, en tanto que con el préstamo unificado gran parte de los integrantes del estrato de demanda definido por la legislación de la vivienda social —entre 11 por 100 del precio de venta y 2,5 veces el salario mínimo— no pueden hacer frente a los pagos requeridos por el préstamo unificado, sin gastar en ello más del 30 % de sus ingresos, llegando en los estratos inferiores de renta hasta el 60 y 70 %. Dado que el 30 % es la cota utilizada por las entidades financieras para conceder o no un crédito, resulta que los problemas derivados del mayor riesgo que caracterizaba los préstamos a adquirentes de viviendas sociales y que retraía a las entidades financieras, se han agravado

CUADRO X

Vivienda social. Situación en junio de 1978

Provincias	CALIFICACIONES OBJETIVAS		CALIFICACIONES SUBJETIVAS
	En trámite	Otorgadas	Solicitudes presentadas
Alava	—	502	2.640
Albacete	141	182	2.158
Alicante	1.018	670	7.579
Almería	110	791	4.852
Avila	202	207	2.047
Badajoz	—	1.412	10.802
Baleares	204	525	2.843
Barcelona	2.818	6.904	26.598
Burgos	70	—	4.597
Cáceres	—	—	3.707
Cádiz	621	3.264	17.565
Castellón	885	356	5.053
Ciudad Real	—	—	3.204
Córdoba	1.922	2.157	8.221
La Coruña	170	407	8.362
Cuenca	128	45	1.336
Gerona	160	—	1.840
Granada	824	48	5.102
Guadalajara	1.175	353	2.290
Gipúzcoa	—	—	3.470
Huelva	1.464	1.644	3.969
Huesca	3	96	1.365
Jaén	409	1.318	8.052
León	—	—	7.382
Lérida	—	—	1.075
Logroño	1	257	2.916
Lugo	—	—	2.871
Madrid	36.633	9.159	71.462
Málaga	2.627	7.470	12.928
Murcia	64	586	7.552
Navarra	50	915	4.163
Orense	250	—	1.557
Oviedo	251	—	12.258
Palencia	—	70	2.333
Palmas (Las)	401	2.844	8.239
Pontevedra	—	580	6.299
Salamanca	48	79	5.434
Santa Cruz de Tenerife	—	269	672
Santander	—	1.112	8.645
Segovia	—	—	877
Sevilla	8.553	7.031	12.059
Soria	—	—	1.482
Tarragona	1.087	853	2.805
Teruel	—	25	522
Toledo	618	80	2.397
Valencia	550	566	10.189
Valladolid	32	—	5.392
Vizcaya	—	—	13.623
Zamora	—	—	988
Zaragoza	173	544	6.335
TOTAL	63.662	53.321 (1)	351.075 (2)

(1) 15.040 corresponden al Plan Extraordinario de Andalucía, Extremadura y Canarias, financiado con fondos públicos.

(2) Incluye además Ceuta y Melilla, con 1.527 y 437 solicitudes respectivamente.

Fuente: Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

tras el Decreto de 9 de agosto, al no modificarse, junto a los préstamos, los límites del estrato de demanda fijado por la legislación. En las condiciones presentes, las Entidades financieras consideran insuficiente la garantía hipotecaria en el caso de la vivienda social.

En segundo lugar, las dificultades financieras se han agravado todavía más al introducir nuevamente como préstamos computables los concedidos a adquirentes de viviendas libres, máxime si además se ha operado una reducción sustancial de los coeficientes de inversión obligatoria.

Después de lo anterior, caben pocas dudas sobre el que la normativa de viviendas sociales pasará dentro de poco a ser lo que en la jerga administrativa se denomina un «régimen a extinguir». Probablemente lo sería ya ahora, si no fuera por las 350.000 solicitudes de calificación subjetiva presentadas. A los efectos de la política de alojamiento, la vivienda social ha hecho más difícil la reforma de la política de vivienda al desprestigiar instrumentos como el establecimiento de los límites de ingresos a los beneficiarios, préstamos con cuotas de amortización crecientes, uso exclusivo de circuitos de financiación privilegiados para atender a determinados estratos de demanda, creación de listas de espera para acceder a una vivienda con ayuda del estado, etc., que cualquier reforma debe incorporar. Quizá para lo único que ha servido es para demostrar que en una economía de mercado el Estado no puede orientar la actuación de los agentes económicos en contra de sus propios intereses y que las pautas de comportamiento de estos agentes no cambian en un corto período de tiempo. Pero para ello bastaba ver la experiencia internacional en materia de vivienda; por ejemplo, a las familias con bajos niveles de ingreso les concede préstamos directamente el Estado, o si se desea que los concedan las Entidades financieras privadas se instrumenta una garantía adicional (aval del Estado, seguro privado de hipotecas, etc.).

7. A modo de conclusión

Una de las grandes tragedias de la política de vivienda en España es que se han buscado soluciones simples para hacer frente a problemas complejos. Entre los objetivos del autor de estas páginas, no figura el trazar una evaluación completa y definitiva de lo que ha sido la política de vivienda en España hasta nuestros días. Los puntos tratados son susceptibles de ampliación y de un análisis más riguroso. Se persigue tan sólo iniciar la discusión de algunos temas fundamentales de toda política de vivienda: adecuación entre objetivos y problemática, nivel de eficiencia de las medidas instrumentadas para el logro de los objetivos perseguidos, contribución a la equidad, mejor uso de los recursos públicos, etc., abriendo, en la medida de lo posible, un amplio debate sobre el tema. El progresivo hundimiento del sector exige ya la toma de decisiones. Estas deben tener como objetivos básicos:

— Mantener un nivel mínimo de actividad en el sector, que se pue-

de cifrar en una terminación anual de 350.000 viviendas.

— Sentar las bases para una nueva política de vivienda, que sustituya a la de viviendas de protección oficial vigente hasta ahora.

Los responsables de la política de vivienda deben aprender que las variables claves que permiten determinar el número de viviendas a construir en un año determinado no están en manos del MOPU, sino de los Ministerios que controlan en cierta medida el nivel de actividad de la economía, la asignación de los recursos presupuestarios y la ordenación de los mercados financieros —Economía y Hacienda) y que en última instancia, en una sociedad democrática, la voluntad de los distintos partidos presentes en los organismos representativos de la nación puede influenciar en gran medida el volumen de recursos destinados a un sector tan importante como el de vivienda.

Asimismo, los responsables de la política de vivienda deben saber que sus demandas de un mayor volumen de recursos presupuestarios y una ordenación de los mercados financieros más favorables al sector vivienda o a ciertos subsectores del mismo (por ejemplo, viviendas por debajo de una cierta superficie y precio destinadas a satisfacer las necesidades de alojamiento de la clase trabajadora) deben ser justificadas y debe poder asegurarse que la política de vivienda cuenta con instrumentos eficientes para asegurar un gasto eficiente y equitativo de los fondos públicos y una utilización racional de los fondos privados.

Quizá la situación de crisis por la que atraviesa el sector y la falta de concreción del marco en que debe desarrollarse una nueva política de vivienda —papel de los entes locales, reforma del sistema financiero, reforma fiscal, etc.— hacen que difícilmente ésta pueda concretarse a corto plazo. Sin embargo, sí puede acometerse ya la tarea de una racionalización del gasto público en vivienda —modificación de la adjudicación de viviendas de construcción directa, por ejemplo—, una potenciación de los entes locales en materia de alojamiento, una mejora de la base estadística para asegurar una programación racional en el futuro, etc. —en los que más tarde pueda apoyarse la imprescindible reforma. De lo contrario, cuando aquélla se acometa, no podrá instrumentarse adecuadamente. El paso de una administración pública tal como la presente a otra más eficiente no es obra de un día.

III. La evolución de la política europea de vivienda: una perspectiva desde la realidad española

La experiencia de los países europeos de economía de mercado constituye una perspectiva adecuada para examinar la política española de vivienda, además de sugerir soluciones que pueden resultar apropiadas para la problemática de alojamiento en nuestro país.

Tras veinticinco años de esfuerzos estatales en materia de vivienda, los países europeos han visto desaparecer el elevado déficit cuantitativo originado, en gran parte, por las destrucciones de la Segunda Guerra Mundial. Esta decidida acción gubernamental no ha resuelto todas las dificultades y, sobre todo, a medida que la reabsorción del déficit cuantitativo ha sido cada vez más una realidad, otros problemas han pasado a un primer plano. La política de vivienda ha cambiado sus objetivos e instrumentos para tratar de detener el deterioro del parque antiguo, igualar las oportunidades de todas las familias en el mercado del alojamiento, mejorar la calidad, etcétera, problemas que anteriormente habían sido relegados a un segundo plano ante la gravedad del déficit cuantitativo.

De una utilización indiscriminada de la ayuda estatal a la producción se ha pasado a la utilización de más instrumentos, más sofisticados y que paulatinamente van centrándose cada vez más en la ayuda a las familias en el mercado de la vivienda. La política de vivienda se hace más compleja y de difícil administración, pero a cambio se asegura un uso más eficiente del dinero público y una mayor justicia social, junto a un incremento de la competitividad y transparencia de los mercados de alojamiento.

La experiencia europea constituye también una lección para nosotros en tanto en cuanto muestra una voluntad de la política de vivienda de adaptarse

a una situación cambiante. La naturaleza de las sociedades modernas es tal que sus problemas y aspiraciones se renuevan sin cesar, y los métodos que se inventaron para solucionarlos y darles satisfacción no se puede pretender que sean eternos.

En las páginas siguientes se aborda una descripción de la política europea de vivienda, centrada básicamente en el análisis de la relación objetivos versus problemática y de los principales instrumentos utilizados por el sector público para estimular la producción de viviendas y solucionar el problema del alojamiento de las familias con más bajos niveles de ingresos. Consistentemente, no se abordan otros aspectos que resultan también de extrema importancia para la política de vivienda, de los cuales los más importantes, desde el punto de vista económico, son el de la ordenación de los mercados financieros y el sistema de incentivos concedidos a través del sistema fiscal.

1. El período de postguerra

La política de alojamiento en Europa ha venido condicionada en las tres últimas décadas por un elevado déficit de viviendas, consecuencia en gran parte de la Segunda Guerra Mundial. En Francia, 450.000 viviendas resultaron totalmente destruidas y otras tantas fueron afectadas en mayor o menor grado. En 1950, en Alemania Federal el número de familias excedía al de alojamientos disponibles en más de 5.750.000. Los estragos causados por la guerra no constituyen la única causa de esta situación. En ella tuvieron gran influencia, además, otros factores, como el de la interrupción de las construcciones durante el período bélico, un elevado ritmo de matrimonios al

finalizar la guerra y, en algunos casos, una rápida urbanización.

Ante el elevado déficit cuantitativo de viviendas, la respuesta inicial consistió en proteger a los arrendatarios. Se impuso o se mantuvo el control de alquileres (vigente desde la Primera Guerra Mundial en Francia, Alemania y Gran Bretaña), garantizando a los inquilinos el disfrute de la vivienda. El control de alquileres ofreció protección a los inquilinos, pero no contribuyó en nada a aliviar el déficit de viviendas y, a largo plazo, incluso lo agravó.

El control de alquileres forzó a los gobiernos a una mayor intervención en la construcción de viviendas por dos razones. En primer lugar, el control de alquileres desvió la inversión privada de la construcción de viviendas en alquiler. En segundo lugar, existencia de grandes diferencias entre el alquiler de una vivienda antigua y de una nueva como consecuencia del control de alquileres reduce la demanda de nuevas viviendas, ya que incluso aquellos que cuentan con capacidad económica suficiente se muestran reticentes al tener que pagar un alquiler económico —que cubra costes— por una nueva vivienda. En esta situación, los Gobiernos, si quieren incrementar la producción de viviendas, deben intervenir mediante subvenciones que neutralicen los efectos del control de alquileres.

De las diversas formas de subvención utilizada, la más frecuente fue la subvención a largo plazo y cubriendo una parte importante del coste.

En la Europa de la postguerra, los Gobiernos proporcionaron directamente préstamos a bajo interés y a largo plazo, o efectuaban pagos a los prestamistas que financiaban la construcción de viviendas. A menudo hicieron las dos cosas a la vez. En Alemania Federal, hasta 1965, se establecía un

segundo préstamo hipotecario directo a sesenta años (sin devengar interés en los primeros quince años), a menudo respaldando un primer préstamo del cual el Estado ya pagaba una parte sustancial de los intereses. En otros países se subsidiaban los intereses de préstamos a largo plazo, que a menudo se combinaban con subvenciones de capital, reducciones impositivas y varias otras formas de subsidio suplementarias.

En este período, una de las características tanto del control de alquileres como de los sistemas de ayuda a la construcción de viviendas era que la cuantía de la ayuda estatal (o de la renta dejada de pagar) no se administraba en relación con las necesidades del beneficiario. No se establecían, por lo común, límites de ingresos, y prácticamente la totalidad de las familias podían acceder a una vivienda construida con la ayuda estatal.

La combinación de subsidios a la producción sin tener en cuenta la renta de los beneficiarios, con la plena vigencia del control de alquileres, que tipifican la política europea de vivienda en el período 1945 principios de la década de 1960, constituye una de las respuestas más frecuentes a una situación de fuerte déficit. Especialmente éste es el caso si el alquiler es el régimen de tenencia predominante, ya que entonces la popularidad del control de alquileres en una mayoría electoral de inquilinos favorece su perpetuación en el tiempo.

Control de alquileres y subsidios a la producción, vivienda de propiedad pública y vivienda construida con ayuda estatal constituyeron los elementos dominantes de la política de alojamiento de Europa hasta principios de la década de 1960. En Inglaterra, el Gobierno (autoridades locales) fue prácticamente el único constructor y propie-

tario de nuevas viviendas en alquiler. En Francia, cerca del 80 por 100 de las viviendas construidas lo fueron con préstamos a largo plazo y bajo interés concedidos por entidades crediticias estatales. En Alemania Federal y Dinamarca, aproximadamente el 50 por 100 de las viviendas construidas contaron con ayuda pública. En Suecia, el 90 por 100 de los alojamientos construidos en el período contaron con subsidios de intereses si el préstamo era privado y bajas tasas de interés si era público.

En Europa, las dos grandes excepciones a las formas típicas de la política de viviendas descritas anteriormente fueron Suiza y Bélgica. En ambos casos, la guerra no había afectado el parque de viviendas, y los déficits iniciales eran reducidos. Además, en Suiza, hasta la década de 1970, las tasas de interés eran muy reducida, y de hecho todavía hoy no se exige amortización del capital para los préstamos con garantía de primera hipoteca.

Dentro de los países desarrollados de economía de mercado, las otras dos grandes excepciones a el modelo descrito fueron Estados Unidos y Canadá, donde el Estado dejó prácticamente a la iniciativa privada que solucionase el problema del alojamiento.

2. Los grandes dilemas de la política de vivienda en Europa (mediados de la década de 1960 a 1973)

Ante el déficit de viviendas, un mercado de alquileres controlado y el coste creciente de la construcción y de la financiación hipotecario, se hizo necesario atraer las familias con una proporción relativamente baja entre alquiler-ingresos hacia nuevas unidades. Esto significaba que el Estado no podía insistir en establecer un control sobre medios económicos de las familias para la admisión o en establecer una gradación de alquileres en función de la renta. Los inquilinos de una vivienda subvencionada podían considerar sus bajos alquileres como una justa recompensa por fomentar la producción de nuevas viviendas.

Por desgracia, la casi universal elegibilidad en cuestión de subsidios no sólo repercutió en elevar los costos, sino que, su prolongación, empezó a frenar la construcción y a producir dilemas sociales y económicos. Al incrementarse el coste de las nuevas viviendas, el mercado de las mismas iba quedando restringido a las familias de rentas superiores. Sin embargo, estas familias estaban generalmente bien alojadas en unidades subvencionadas,

más viejas, confortables o de alquiler congelado, y no deseaban, por lo tanto, abandonar las unidades de más bajo precio. Esto significaba que las familias más jóvenes y más numerosas a menudo se quedaban literalmente en la calle incapaces de obtener la casa que necesitaban y podían permitirse pagar.

Los problemas originados por subvenciones prolongadas y excesivas son bastante parecidos a los derivadas de un control de alquileres. En ambos casos, la actuación estatal da por resultado gastos de alojamiento artificialmente bajos, una mala asignación de los recursos destinados a vivienda y una concesión de beneficios basada en la suerte más que en la necesidad.

A mediados de la década de los sesenta, los países europeos modificaron sus políticas de viviendas con el fin de lograr una mayor eficiencia y una mayor equidad al mismo tiempo.

La opción por una mayor eficiencia implicaba reducir el nivel de subvención a la producción. Una mayor equidad implicaba más subsidios a disposición de las familias con menores niveles de ingresos. Ambos objetivos se consiguieron mediante la reforma de los programas de ayuda y estímulo a la producción de viviendas y mediante nuevos programas de asistencia a las familias en materia de vivienda.

A) PROGRAMAS DE AYUDA Y ESTIMULO A LA PRODUCCION

En el frente de la construcción se dio especial importancia a realizar el mismo trabajo con menos dinero. La duración, así como la cantidad anual de la subvención, fue generalmente reducida. En las secciones siguientes detallaremos los sistemas de producción en Francia, Bélgica, Suiza, Alemania Occidental, Dinamarca, Suecia, Países Bajos y Reino Unido, vigentes desde mediados de los sesenta hasta mediados de los setenta.

Se analizan a continuación los principales instrumentos utilizados por los sistemas de producción:

1. Forma de subvención.
2. Requisitos de tenencia y de elegibilidad.
3. Cualificación de los promotores.
4. Cantidades a pagar.
5. Límites de renta.

1. Forma de subvención

Las subvenciones adoptan muchas formas, cantidades y duraciones. Son hechas efectivas de muy diferentes for-

mas. El sistema más elaborado se da en Francia (1). Las Cajas de Ahorro en Francia no invierten directamente en el sector vivienda. Los depósitos en las Cajas locales son canalizados a través de la Caisse des Dépôts hacia un banco especializado (Credit Francier) en préstamos a grupos que a su vez se especializan en viviendas subvencionadas, para niveles de renta no demasiado elevados (HLM-Habitations à Loyer Modéré). Los préstamos se conceden con pérdida, compensando al estado francés la diferencia. Este sistema sustituyó al más antiguo de préstamos directos del Teroso que tenía por resultado cargar el préstamo por los gastos presupuestarios. Con el nuevo sistema el impacto del presupuesto en el año inicial queda limitado al pago del interés diferencial de aquel año.

La instrumentación concreta de las subvenciones en otros países presentan una amplia gama de programas optativos para la tarea básica de reducir el coste de nuevas viviendas. En Bélgica, las viviendas de alquiler son estimuladas por préstamos estatales a largo plazo (sesenta y seis años), a tipos de interés muy bajos (1,5 por 100). El acceso a la propiedad de las viviendas es estimulado por un sistema de subvenciones de capital (la cantidad del mismo depende del nivel de ingresos, tamaño de la familia y de la comunidad), así como por una serie de arreglos institucionales para conseguir préstamos a bajo interés. El Estado garantiza préstamos hipotecarios de algunas instituciones privadas cuyos tipos de interés oscilaban entre un 5 y un 8,25 por 100 (según la duración del préstamo, que éste sea de una primera hipoteca y que el prestatario ahorre regularmente). Estos préstamos deben ser generalmente devueltos entre cinco y veinte años. Por parte del sector público, el *General Saving and Pension Fund* ofrece préstamos anuales al 4,75 por 100 durante veinticinco años, y cierto número de instituciones paraestatales, incluida la Sociedad Nacional de Pequeños Propietarios y la Liga Belga de Familias Numerosas, ofrecen asignaciones especiales para determinadas familias.

El sistema de subvenciones inglés incluye actuaciones de los gobiernos local y nacional. Las autoridades locales toman prestados fondos a largo plazo (sesenta años) en el mercado abierto. El gobierno nacional subvenciona en parte el montante de los intereses a las autoridades locales para mantener los costes de intereses por debajo del 4 por 100.

Los holandeses perciben un subsidio de acuerdo con los principales componentes de los costes de funcionamien-

to. La subvención es, no obstante, reducida en un 6 por 100 cada año en el caso de unidades de alquiler y en un 10 por 100 anual cuando las viviendas son de propiedad. En Alemania Federal la cuantía del subsidio es calculado como la diferencia entre un alquiler aprobado sobre una superficie base (tantos marcos por metro cuadrado) y un alquiler basado en el coste de construcción y operación. Al igual que en los Países Bajos, la subvención desaparece automáticamente mediante reducciones de un tercio del total de la misma cada cuatro años. Los daneses obtienen préstamos con subvención de intereses. En Dinamarca, el Estado efectúa un pago directo al prestatario a fin de reducir el coste de la financiación hipotecaria. Este pago se reduce periódicamente, finalizando siete años después de haberse ocupado la casa. El prestatario debe devolver la cantidad (aunque sin interés) durante los siete años siguientes. Los suecos instrumentaron un ingenioso plan que trata de eliminar la necesidad de una subvención mediante amortizaciones crecientes en la hipoteca secundaria financiada con fondos públicos. Esta (entre un 15 por 100 y un 30 por 100 del valor de la propiedad) devenga un tipo de interés de mercado. No obstante, la cantidad reembolsable anualmente depende de la diferencia entre un tipo de capitalización anual determinado por el Estado y la cuota de amortización e intereses resultantes de la primera hipoteca privada. Se requieren, pues, pequeños pagos anuales sobre el préstamo del Estado durante los primeros años de la hipoteca.

2. Requisitos de tenencia y elegibilidad

En todos los países europeos, excepto Bélgica, las subvenciones están limitadas a las viviendas construidas al amparo de la legislación protectora. En cuanto al régimen de tenencia de las viviendas en Francia, Alemania Occidental, Suecia, Países Bajos y Bélgica, los programas básicos benefician tanto a la vivienda para venta como para alquiler. En Suiza, Dinamarca y Gran Bretaña, el programa de subvención directa está limitado a unidades en alquiler. Los propietarios de casas (tanto nuevas como viejas) en Europa, al igual que en los Estados Unidos, reciben subvenciones indirectas sustancia-

(1) Francia adoptó una nueva Ley de Vivienda en enero de 1977, que se analizará más adelante. Aquí se describe la política vigente hasta dicha fecha y desde 1966.

CUADRO I

Porcentaje de viviendas construidas según tipo de promotores

Países	VALOR MEDIO 1960-1975			
	Estado y autoridades públicas	Sector privado	Otros	Porcentaje cooperativas y asociaciones
Alemania	2,5	75,5	—	22,0
Bélgica (1964-1974)	0,6	65,6	—	33,8
Dinamarca	2,3	68,9	—	28,8
Francia (60-67) (2)	1,6	66,3	1,6 (1)	30,5
Irlanda	31,4	—	—	68,6 (3)
Holanda	16,7	52,8	—	30,5
Reino Unido	3,1	54,5	—	42,4
España	2,9	89,8	—	7,2

(1) Reconstrucción.
(2) H.L.M.
(3) Incluye cooperativas de vivienda, organismos privados y particulares.
Fuente: Annual Bulletin of Housing and Building Statistics. Economic Comission for Europe. Ginebra.

les, como resultado de deducciones de los intereses de préstamos en el impuesto sobre la renta. En Gran Bretaña, el propietario puede escoger una subvención sobre el interés en vez de dicha exención fiscal. Esta opción beneficia a los contribuyentes de más bajos niveles de ingresos, ya que están poco afectados por el impuesto sobre la renta.

3. Cualificación de los promotores

Aunque todos los países proporcionan subvenciones a las viviendas de alquiler, existen grandes diferencias según cuales sean los tipos de promotores. En Francia, Reino Unido y Bélgica el beneficiario de la subvención debe ser un promotor público o semipúblico. En Francia sólo se proporciona ayuda a grupos sin finalidad de lucro que se hallen bajo la supervisión y control de los gobiernos central y local. En Gran Bretaña sólo pueden recibir subvenciones las autoridades de vivienda dependientes de los gobiernos locales. En Bélgica, los únicos beneficiarios que pueden ser designados como tales son las sociedades nacionales de alojamiento. Aunque establecidas como corporaciones privadas, sus fondos iniciales son suministrados por el Gobierno y administrados por una comisión constituida principalmente por individuos designados por el rey y por representantes gubernamentales. En Suecia y los Países Bajos los promotores que pueden acceder a la ayuda estatal son instituciones privadas y públicas. En Suecia, no obstante, las autoridades municipales y las corporaciones de alojamiento de utilidad pública (organizaciones sin ánimo de lu-

cro en las que la mitad de los cargos directivos los designa la municipalidad) califican para una financiación del 100 por 100 del coste, mientras que las cooperativas reciben un 95 por 100 y los constructores privados sólo una financiación del 85 por 100. En Holanda, las instituciones públicas sin finalidades de lucro reciben una financiación directa por parte del Gobierno del 100 por 100, pero las instituciones lucrativas deben obtener financiación privada. Aunque Suiza y Alemania Occidental no imponen limitaciones explícitas al tipo de promotor, los alquileres de las unidades subvencionadas construidas por la iniciativa privada son calculados sobre la base del coste (incluido el coste de capital de inversión privada) que impone una limitación implícita sobre el beneficio. En Dinamarca, la participación está limitada a las asociaciones no lucrativas, muchas de las cuales son cooperativas. Como consecuencia, en casi todos los países europeos los promotores públicos y semipúblicos tienen una participación importante en el número de viviendas terminadas anualmente, además de ser propietarios de una parte sustancial del parque de viviendas (cuadros I, II y III).

4. Cuantía del subsidio

Los subsidios pueden emplearse en reducir los costes del capital, los costes de funcionamiento o, al contrario, para aumentar la capacidad económica de los inquilinos para pagar los costes de capital y de funcionamiento. La diferencia clave entre ambos sistemas radica en la cantidad de dinero necesari-

CUADRO II

Viviendas construidas según tipo de promotor

	1960	1965	1970	1975
ALEMANIA				
— Autoridades públicas	2,7	3,2	2,3	2,9
— Cooperativas y asociaciones de vivienda (1)	26,1	25,4	18,4	23,0
— Privados (2)	71,2	71,4	79,3	74,1
— Particulares	62,4	58,8	58,7	59,1
— Corporaciones	4,3	5,6	11,2	7,1
— Empresas	4,5	7,0	9,4	7,9
DINAMARCA				
— Estados y municipios	4,8	3,1	2,2	1,5
— Asociación de vivienda	27,5	27,0	27,3	24,4
— Particulares	67,7	69,9	70,5	74,1
— Con ayuda	21,9	5,8	7,6	1,1
— Sin ayuda	45,8	64,1	62,9	73,0
FRANCIA				
— Estados y autoridades locales	7,0	1,2	0,7	0,8 (3)
— Organización HLM	30,3	30,2	32,3	24,7 (3)
— Privados	62,7	68,6	67,0	74,5 (3)
— Corporaciones	..	..	32,1	35,0 (3)
— Particulares	..	..	34,9	39,5 (3)
IRLANDA				
— Estado y autoridades locales	33,6	29,7	28,4	32,7
— Organismos semipúblicos	..	..	..	..
— Cooperativas de vivienda	66,4	70,3	71,2	66,9
— Organismos privados	..	..	..	..
— Particulares (4)	..	..	..	..
REINO UNIDO				
— Sector público	1,5	2,3	3,3	5,9
— Autoridades locales y New Towns	42,2	41,7	48,6	46,0
— Particulares	56,3	56,0	48,1	48,1
— Sin ayuda	54,7	54,6	46,4	46,0
— Ayudados	1,6	1,4	1,7	2,1
HOLANDA				
— Estado	0,4	0,6	0,6	4,3
— Municipios	23,2	21,7	15,7	4,3
— Asociaciones de vivienda	26,2	26,0	31,6	33,7
— Particulares	50,2	51,7	52,1	62,0
— Ayudados	41,2	20,5	35,6	40,4
— Sin ayuda	9,0	31,2	16,5	21,6
BELGICA				
— Autoridades públicas	..	0,3	0,4	0,6 (5)
— Organismos semipúblicos	..	0,1	0,2	0,3 (5)
— Cooperativas de vivienda	..	0,7	4,0	1,3 (5)
— Organismos privados	..	26,6	35,5	33,5 (5)
— Particulares	..	72,2	60,9	64,3 (5)
ESPAÑA				
— Estado y autoridades locales	12,3	2,2	2,9	2,6
— Otros organismos públicos o semipúblicos	12,0	4,4	3,9	5,0
— Particulares	75,7	93,4	93,2	92,4

(1) Casi todas con ayuda.
(2) Los particulares, parte con ayuda y parte no, las corporaciones y empresas, casi todas con ayuda.
(3) Cifras de 1974.
(4) Según estimaciones oficiales, la construcción privada sin ayuda pública representa 2/5 del volumen de construcción realizado con asistencia pública.
(5) Datos de 1974.
Fuente: Annual Bulletin of Housing and Building Statistics. Economic Comission for Europe. Ginebra.

ria para su funcionamiento y que, probablemente, el segundo sistema permite un gasto del dinero público más eficiente y más justo.

En el sistema francés, la diferencia entre el tipo de interés de mercado y el de los préstamos HLM es aproximadamente del 9 %. Teniendo en cuenta esta diferencia, el reembolso del principal y la reducción del impuesto sobre la propiedad, la unidad subvencionada se alquila a un precio de un 70 % por debajo del de una unidad similar no subvencionada.

El programa belga de subvención a los alquileres proporciona también una gran reducción en el coste. Con tipos de interés de mercado superiores al 9 %, el tipo de interés de las corporaciones nacionales de vivienda es de un 1,5 %. Además, el período de amortización es de 66 años.

Los sistemas francés y belga son ejemplos de los sistemas europeos de los años cincuenta (2). Alemania, Holanda y Dinamarca son ejemplos de los nuevos sistemas. El holandés implica una rebaja inicial de un 40 % a un 50 % del alquiler necesario para cubrir costes. No obstante, la subvención se reduce anualmente en un 6 % (o 10 % en el caso de los propietarios). La subvención finaliza hacia el décimo año en el caso de unidades de venta, y a los 15 años para las viviendas de alquiler. El sistema de Alemania Federal implica una reducción del alquiler de 5,6 a 3,5 marcos por metro cuadrado y produce una rebaja inicial de algo menos del 40 %. La combinación de una reducción de un tercio cada cuatro años más la eliminación de una subvención para los inquilinos con rentas más elevadas da nuevamente por resultado una subvención de poca duración y decreciente en el tiempo. El sistema danés supone una reducción porcentual aún menor. Actualmente, la reducción inicial es aproximadamente

del 25 % —la diferencia entre un préstamo al 12 % y al 6,5 %—. No obstante, dado que la subvención se reduce a cero al cabo de siete años y la cantidad debe ser reembolsada durante los siete años siguientes, la subvención es de menor importancia y tiene también una duración inferior a la de los sistemas holandés y alemán.

El sistema sueco depende del momento del ciclo de renta familiar más bien que de proporcionar la producción de viviendas. Al ser los intereses y la amortización anual del principal de la primera hipoteca más altas que el pago de capital total anual fijo que debe efectuar el prestatario, el gobierno debe pagar la diferencia. De continuar así, la posibilidad de que la segunda hipoteca del gobierno sea reembolsada es cada vez más problemática.

5. Límites de ingresos

Los límites de ingresos en los programas de vivienda europeos son relativamente altos y comprenden un elevado porcentaje del total de las familias existentes (3). De hecho, en tres países, Dinamarca, Suecia y Países Bajos, no existen tales límites, pero en Dinamarca se concede prioridad a las familias con ingresos inferiores a la mediana. En Francia, los límites de renta del programa de subvenciones básico excluyen sólo a aquellos situados entre los cuatro primeros puestos de la escala de renta.

En Bélgica, el programa más importante, un plan de subvenciones para viviendas para venta, tiene límites de ingresos tales que sólo excluyen a las familias que figuran entre los cinco primeros puestos en la escala de ingresos. En Alemania Federal, el nivel de admisión se efectúa a partir de la mediana del nivel de renta. No obstante, la exclusión de los ingresos del con-

yuge en un país donde un alto porcentaje de hogares cuentan con dos adultos que trabajan, eleva mucho la renta efectiva. En Inglaterra, en las viviendas dependientes de las autoridades locales, la selección de inquilinos es de la competencia de aquéllas. Los ingresos medios de las familias que ocupan este tipo de viviendas es semejante a la del total de familias, y las de bajos ingresos se hallan poco representadas.

Las dos excepciones al modelo de límites de ingresos seguido en Europa a partir de 1965 son los programas belga, de viviendas estatales, y el suizo, de alojamientos de alquiler, destinados a grupos de bajo nivel de ingresos. Ambos países han compartido experiencias similares. Ninguno de ellos tuvo que enfrentarse a graves déficits de alojamiento en la posguerra; ninguno utilizó extensivamente los controles de alquiler durante este mismo período; en ninguno de los dos se terminan anualmente muchas unidades destinadas a bajos niveles de renta.

B) ASISTENCIA A LAS FAMILIAS EN MATERIA DE VIVIENDA

Desde 1965 los gobiernos europeos han introducido o aumentado la ayuda directa a las familias con inferiores niveles de ingresos, a fin de permitirles el acceso a un alojamiento en buenas condiciones, independientemente de los programas de estímulo de la producción. Estos programas de asistencia tenían un cierto número de importantes objetivos secundarios, además del de permitir el acceso a una vivienda digna:

1. Objetivos

a) Control de la población

Durante la década de los 30, en Europa el crecimiento de la población constituía un grave problema. Pero así como ahora la preocupación principal es el de la explosión demográfica, en los años 30 preocupaba el problema de una población estática. Un crecimiento de ésta igual a cero no era un objetivo a perseguir, sino un peligro a evitar. Se concedían asignaciones familiares como un incentivo para aumentar el tamaño de las familias y para eliminar las trabas económicas a que se enfrentaban las familias numerosas. Las asignaciones eran un medio de lograr la equidad horizontal entre los individuos con igual renta pero obligaciones familiares desiguales. Las

asignaciones destinadas a alojamiento eran a menudo un componente significativo en la estrategia demográfica. En Suecia, el sistema de asignaciones familiares para alojamiento está limitado a las familias con hijos.

b) Elevación de la calidad media de las viviendas

Los programas de asignaciones familiares para vivienda son también utilizados para fomentar la mejor calidad de las viviendas. A menudo se condicionan las ayudas a la adquisición o alquiler de unidades que reúnan unas mínimas condiciones de tamaño, dotación de servicios e incluso antigüedad.

En Suecia, las asignaciones se limitaban en un principio a aquellas unidades construidas después de 1941. En los Países Bajos aún hoy se limita la asistencia a aquellas unidades construidas desde 1960. Además, a menudo se regula ésta de acuerdo con la calidad de la unidad. En Alemania Occidental, una familia que ocupe una unidad con baño y calefacción central tiene derecho a una asignación familiar para vivienda mayor que si la unidad tuviera uno solo de los dos servicios. El ocupante de esta última unidad, a su vez tendría derecho a una subvención mayor que aquel cuya vivienda no tuviera uno ni otro. La calidad y otros requisitos pueden ser a menudo tan altos que excluyan muchas viviendas y, por lo tanto, a sus ocupantes.

c) Mantenimiento del parque de viviendas

Garantizar una subvención constituye sólo uno de los medios con que cuenta el Estado para ajustar el precio de una mercancía y el poder de adquisición de los pobres. Otro medio alternativo consiste en imponer controles. En Europa, este último enfoque, el del control de alquileres, fue el comúnmente utilizado durante muchos años. Su coste ha sido, sin embargo, también elevado si se valoran también los daños causados en el parque de viviendas por una continuada desinversión y un mal mantenimiento.

La asignación familiar para vivienda constituye otro medio que tiene el Estado para ajustar el precio del alojamiento al poder adquisitivo de las fa-

(2) Tal como ya se ha dicho, Francia cambió radicalmente su política de alojamiento en enero de 1977.

(3) Los empleados en Estados Unidos para tener acceso a una vivienda pública o subsidiada son mucho más bajos.

CUADRO III
Régimen de tenencia de la vivienda en Europa

	Propia	Alquilada a un particular	Alquilada al Estado o Administración	Gratuita	Total
Alemania (RO)	39	44	12	5	100
Bélgica	54	40	2	4	100
Francia	42	42	10	6	100
Gran Bretaña	52	13	31	4	100
Italia	52	36	8	4	100
Holanda	38	26	35	1	100
Suecia	45	34	19	2	100
España	69	25	4	2	100

Fuente: Selection du Reader's Digest. Radioscopie de L'Europe.
Citado por Banque Nationale de Paris, en Guide Statistique de la France, 1976.

millas. Tiene la ventaja de que no produce efectos negativos en el mantenimiento de las viviendas.

d) *Asignación equitativa de recursos*

La asistencia familiar en materia de vivienda es también una estrategia consistente con una política gubernamental de abandonar su intervención directa en el mercado de la vivienda. En Dinamarca y Alemania Occidental, el descontrol del mercado de la vivienda en alquiler y la introducción de las asignaciones familiares para alojamiento fueron medidas simultáneas. En Gran Bretaña, la introducción de un sistema de asignaciones familiares para vivienda y la eliminación del control de alquileres fueron elementos básicos de los planes de reforma de la política de alojamiento de 1967 y 1974.

Una de las razones por las cuales los gobiernos europeos abandonaron su anterior política de vivienda de apoyo indiscriminado a la nueva construcción fue porque, además de hacer más competitivo el mercado, se consigue una mayor justicia social. Con el control de alquileres y las subvenciones indiscriminadas del gobierno a largo plazo se llegó en Europa a una situación en la que los inquilinos de unidades subvencionadas o sujetos al control de alquileres pagaban a menudo cantidades desusadamente bajas en concepto de alquiler y/o utilizaban mucho más espacio del que necesitaban. Un sistema de asignaciones familiares para vivienda permite al gobierno librarse de su papel como asignador de recursos, al mismo tiempo que también favorece el objetivo de operaciones gubernamentales fiscalmente prudentes. Condicionando la subvención a las necesidades del inquilino, los fondos públicos pueden ser sólo utilizados en la medida en que son necesarios.

2. *Programas*

La distinta importancia concedida a los distintos objetivos, así como las distintas condiciones de los diversos países, dan como resultado distintos tipos de sistemas de asignaciones familiares para vivienda. En esta sección se compararán los de Alemania Federal, Dinamarca, Suecia, Países Bajos, Francia y Gran Bretaña. Se compararán los programas sobre la base de a) beneficiarios; b) viviendas elegibles; c) cuantía de la subvención, y d) forma y frecuencia del pago.

a) *Beneficiarios*

Por regla general, una familia sólo debe tener una residencia permanente

como condición para poder tener asistencia. No obstante, existen diferentes interpretaciones sobre lo que constituye una residencia permanente. Un estudiante que tiene un apartamento independiente respecto al de sus padres puede obtener una asignación en Dinamarca, pero no en Alemania. En Basilea (Suiza), una familia debe residir en el cantón al menos durante tres años para ser elegible.

En Basilea, también, se limita el subsidio a las familias con tres hijos, por lo menos, menores de edad. Sólo Suecia y Francia exigen tales requisitos entre todos los demás países. En Suecia se exige que la familia tenga por lo menos un hijo; las familias de edad avanzada están protegidas por una asignación enteramente suministrada por el municipio. En Francia, la asignación para viviendas sólo pueden obtenerla familias que ya están percibiendo una asignación familiar a través de la Seguridad Social. Pueden percibir otra asignación aparte las familias con bajo nivel de renta, los ancianos y los enfermos que habiten en unidades de muy bajo coste.

En Francia y Suecia se han dado fuertes presiones en favor de ampliar la elegibilidad a las familias sin hijos. El gobierno francés, en junio de 1971, propuso doblar la cuantía de la asistencia para favorecer a cerca de un millón más de familias, la mayoría de ellas compuestas por personas de edad avanzada, minusválidos y jóvenes trabajadores, que actualmente no perciben apenas ayuda. En Suecia, son cada vez mayores las presiones en favor de incluir a todos los ocupantes de una vivienda que lo necesiten antes que a las familias en sentido estricto. Ello constituye un problema para las autoridades suecas. Los funcionarios de la Vivienda han podido mantener el nivel de entregas en dinero bastante alto y, por lo tanto, canalizar los fondos públicos hacia la vivienda, apelando a la idea de que están invirtiendo cara al futuro, proporcionando una situación segura y saludable a los hijos. Aunque no es posible negar la lógica de la justicia de extender el sistema a todos los que lo necesiten, existe la preocupación de que el dinero será insuficiente para servir de estímulo a elevar el número de viviendas. El actual sistema sueco refleja, de hecho, un compromiso entre las transferencias de renta y el campo de la vivienda. Se concede una asignación básica independientemente de la calidad de la vivienda y se entregan bonos para varios niveles de calidad.

Los límites de ingresos de los programas en la mayoría de países europeos permiten la participación de mu-

chas familias con ingresos moderados y medios. En Suecia, aproximadamente un 40 % de las familias con hijos reciben una asignación de vivienda (90 por 100 de las familias con un adulto reciben la asignación). El porcentaje por número de hijos, no obstante, varía enormemente: 20 % de las familias con un hijo, 45 % de las de dos hijos, y 60 % de las de tres o más hijos, reciben una asignación. En la mayoría de los demás países europeos, los límites de renta son generalmente para familias más numerosas. No obstante, al contrario de los programas de subvención a la producción, la asignación se establece de tal forma que, a pesar de los elevados límites, la mayoría de los beneficiados pertenecen a las familias de renta inferior a la media.

Existen muchas diferencias en la definición de ingreso familiar. Los ingleses utilizan al parecer la renta bruta como base. En la mayoría de los demás países se permiten deducciones a partir de la renta bruta, o se utiliza la renta imponible. La renta para la elegibilidad y la determinación de la subvención varía entre el 80 % (en Alemania Occidental) y aproximadamente el 50 % (en Suecia) de la renta bruta. La cuantía del patrimonio familiar es una barrera para el acceso a la asistencia en Alemania Occidental.

El número de los beneficiarios varía considerablemente según datos referidos a 1972 y 1973. En Holanda, los 35.000 beneficiarios constituyen menos del 1 % de las familias. En Alemania Occidental, un 5 %. En Francia, el millón de familias acogidas al sistema de asignaciones representan aproximadamente un 6 % de todas las familias. En Dinamarca, aproximadamente un 10 % de todas las familias y un 25 % de todos los arrendatarios reciben una asignación. En Suecia, las asignaciones familiares son actualmente concedidas aproximadamente al 15 % de los ocupantes de una vivienda (las familias con hijos constituyen sólo el 36 % de los mismos).

b) *Condiciones de las viviendas*

En la mayoría de los países considerados, la asignación para vivienda puede ser indistintamente concedida para comprar o alquilar. Constituyen excepciones respecto a este modelo Holanda, Dinamarca e Inglaterra. La razón por la que se excluye a los propietarios en estos tres países es que aquéllos reciben una subvención, aunque indirectamente, mediante el sistema impositivo debido a que los impuestos sobre bienes reales y los pagos por el interés de la hipoteca son dedu-

cibles a fines del impuesto sobre la renta.

La antigüedad de la estructura es una condición de elegibilidad en los Países Bajos. En Holanda, la asignación para viviendas de alquiler es sólo disponible para unidades construidas después de 1960; en Suecia, este mismo sistema estuvo limitado, hasta enero de 1969 a unidades construidas después de 1941 (las anteriores a esta fecha estaban sujetas al control de alquileres). El buen estado de la vivienda a comprar o alquilar es también una condición necesaria para recibir una asignación. En Dinamarca, la vivienda debe reunir determinados requisitos en cuanto a tamaño y dotaciones de servicios. No puede haber más de dos personas por habitación (la cocina no se considera habitación). El apartamento debe tener luz natural, así como agua y electricidad, una cocina independiente y lavabo semi-interior. En Francia, las normas son incluso más explícitas. La unidad debe tener un equipo sanitario mínimo (llave de agua, desagüe y retrete en cada piso) y un número suficiente de habitaciones. En Suecia, puede obtenerse una asignación para vivienda independientemente del tamaño o calidad de la unidad. No obstante, es posible conseguir primas sustanciales si la unidad reúne determinadas condiciones de tamaño y calidad. En Holanda, al limitarse la asignación a las viviendas nuevas, quedaba implícita la exigencia de un determinado standard de la vivienda. En otros países, sin embargo, la condición de la unidad afecta la cuantía de la subvención antes que a su elegibilidad.

c) *Cuantía de la subvención*

La determinación de la cuantía de la asignación familiar a la vivienda queda a menudo enterrada bajo áridas fórmulas de alquiler y tablas de subvenciones. Como norma, la cuantía de la asignación se basa en la cantidad en que los costes de acomodo exceden de una justa participación del demandante en el alquiler. No obstante, existen excepciones a esta regla.

En Suecia, el sistema nacional de asignaciones no toma en cuenta los costes de acomodo. En su lugar, las familias incluidas dentro del límite de ingresos, reciben una asignación básica incrementada en una cantidad fija por cada hijo. Esta última es incrementada si la familia ocupa una vivienda con cocina, por encima del tamaño mínimo (de acuerdo con el tamaño de la familia) y cuenta con los servicios de agua y desagüe. Se conce-

de otra asignación si el número de ocupantes no excede del de dos personas por habitación (sin contar la cocina) y la familia tiene un baño o ducha situados en un área del edificio en la que no se vive. El alquiler real que se paga es tomado en consideración por los sistemas municipales, como el de Estocolmo, que completan el sistema nacional. Los ejemplos siguientes resultan ilustrativos de los fuertes incentivos a la calidad de la vivienda existentes en Suecia. El más alto porcentaje de alquiler se paga cuando los ocupantes buscan la unidad más cara (dentro de unos límites amplios) en vez de la menos cara. Así pues, una familia con dos hijos y una renta neta anual de 10.000 coronas, recibe una subvención del Gobierno de 120 coronas por mes si consigue un apartamento de 400 coronas mensuales. Esta cantidad representa un 30 % del alquiler. Si su apartamento es de 600 coronas mensuales, la subvención del gobierno es de 240 coronas, es decir, una participación del 40 %. Para 725 coronas, la subvención es de 310 coronas, o sea un 42,75 %. Esta última es la subvención máxima, de forma que al aumentar el alquiler el porcentaje de participación del Gobierno disminuye.

En Alemania, el coste del ocomodo es el menor del alquiler real, o una cantidad basada en el tamaño y antigüedad de la unidad, tamaño de la localidad en la que se encuentra la casa y equipamiento de la misma. Puesto que hay tres opciones en las tres últimas categorías, hay 27 alquileres distintos para cada tamaño de las familias, y dentro de cada comunidad la posibilidad de escoger entre nueve niveles distintos de calidad y alquiler.

Francia contaba también con una complicada tabla para calcular el alquiler y establecer techos máximos de alquiler. La tabla francesa vigente hasta enero de 1977 tenía dieciocho niveles de alquiler distintos según la época de construcción del edificio, según que el edificio fuera ocupado al adquirirlo, que su alquiler estuviera sometido a control en 1948 y que esté subvencionado. El alquiler base se fijaba tomando una familia con dos hijos, con un 15 % adicional autorizado para cada hijo adicional.

Hay variaciones adicionales en cuanto a lo que debe incluirse bajo el concepto de alquiler. La mayoría de los países excluyen las dotaciones de servicios. Los daneses excluyen el coste de calefacción, agua caliente y seguro de los cristales, pero incluyen el coste de mantenimiento. En Holanda se excluye el coste de la calefacción y los gastos de funcionamiento.

Otra variable básica la constituye la justa participación del inquilino. Una característica común a los planes europeos son las relaciones variables entre alquiler y renta. El más bajo porcentaje corresponde usualmente a las más baja renta y/o a la más numerosa familia.

Muchos países logran el mismo resultado calculando la cantidad de subvención como un porcentaje determinado del alquiler —porcentaje que depende de la renta y del tamaño de la familia.

En el sistema inglés propuesto en 1973, la relación entre alquiler y renta es igual a cero para las rentas más bajas. En el centro del plan se halla un presupuesto mínimo que corresponde a la cantidad recibida por una familia beneficiaria de asistencia pública, más el coste de ir a trabajar. El nivel mínimo se establece a 13,5 libras por semana más 2,5 libras por hijo. Con esta renta, el inquilino debe pagar un 40 % del alquiler, y el gobierno subvenciona la diferencia. Si su renta descende por debajo de aquel punto, el alquiler se reduce en 25 centavos por cada libra por debajo de su presupuesto mínimo (100 centavos la libra). Si su renta es superior al mínimo, su renta aumenta en 17 centavos por cada libra por encima de su presupuesto mínimo.

Para una familia de cuatro miembros y un alquiler semanal de 5 libras (el ejemplo establecido en «Fair Deal for Housing», el Libro Blanco que describe el sistema propuesto), la subvención para la familia con una renta de 30 libras por semana sería de poco más de una libra y la familia tendría que pagar el 13 % de su renta en concepto de alquiler. Con 25 libras, la subvención sería de 1,9 libras y la relación entre alquiler y renta de 12 %. A un nivel presupuestario mínimo de 18,5 libras, la subvención sería de 3,6 libras y la relación 8 %. Con 13 libras, la subvención aumentaría hasta igualar el alquiler y la relación sería igual a cero. Una subvención máxima semanal de 6,5 libras (8 libras en Londres) queda establecida de acuerdo con este sistema.

En la mayoría de los sistemas, la asignación del Gobierno no cubre totalmente la diferencia entre una justa participación del inquilino y el alquiler real. Ello supone un freno a los gastos incontrolados con destino a la vivienda cuando son financiados por el sector público. Holanda e Inglaterra han establecido un máximo para las subvenciones y Dinamarca exige que la renta de la familia sea igual, por lo menos, a dos veces el alquiler. En Alemania Federal, la fórmula es

progresiva, empezando con un 10 % en los más bajos niveles de renta y sobrepasando el 70 % en los niveles más altos.

Las asignaciones en Suecia no son como en la mayoría de los demás sistemas europeos, ya que no condicionan la subvención a ningún nivel de ingreso. En su lugar, la subvención es constante hasta un nivel que se aproxima a la 30-ésima percentila de renta, y luego empieza a descender. Antes de 1967, este descenso era bastante precipitado. Actualmente, la pendiente es más gradual.

Una reciente reforma del sistema alemán de subvenciones tomó un camino completamente distinto. Previamente, el sistema alemán exigía muchos requisitos relativos a una baja relación entre alquiler y renta para las familias numerosas en oposición a las no numerosas. Al decidir que las familias estaban siendo recompensadas en exceso, no sólo mediante exenciones de impuestos, sino también mediante asignaciones a los hijos y privilegios especiales en las asignaciones para la vivienda, fue decidido que las familias con rentas comparables tuvieran una proporción similar alquiler/renta.

d) Forma y frecuencia del pago

Como norma general, el pago se efectúa directamente al beneficiario.

Un problema de programación importante consiste en establecer un sistema en el que el número de personas elegibles para la subvención y el número de las que efectivamente reciben ayuda se correspondan estrechamente.

En la mayoría de los países europeos, en parte o en su totalidad, la admisión del coste de la asignación lo soporta, nistración local. En Basilea (Suiza), recae completamente en ésta. Igual ocurre en las asignaciones para los ancianos en Suecia. En Alemania Federal, los costes se reparten a medias entre la administración federal y estatal. En Dinamarca, se repartían sobre la base de 2/3 la administración nacional y 1/3 la local. Actualmente se lo reparten en igual proporción. En este país, la asignación la paga mensualmente la administración local, y la participación nacional es restituida sobre una base anual. En Suecia, existe un sistema más complejo. Los municipios pueden complementar la asignación nacional. La administración nacional en áreas de costes elevados entrega hasta un 50 % de los gastos locales en determinadas situaciones bien definidas. En el Reino Unido, el gobierno central cubre inicialmente un 90 % de las pérdidas. Este porcentaje debía reducirse al 75

por 100 en 1975-76. Sólo en Francia y los Países Bajos el gobierno central paga la asignación totalmente.

La asignación para el alquiler se paga mensualmente en efectivo y no mediante un certificado o recibo. No obstante, cuando se trata de una cantidad pequeña, puede pagarse trimestralmente. En Alemania Federal, las asignaciones se pagan por adelantado. En Suecia, se pagan con retraso.

C) EL LEVANTAMIENTO DEL CONTROL DE ALQUILERES

En aras de una racionalización del mercado de alquiler y favorecer la movilidad de las familias hacia el mercado de nuevas viviendas, los países europeos abordaron con energía, a partir de 1960, el levantamiento del control de alquileres. Se autorizaron incrementos graduales de los alquileres. No obstante, se adoptaron precauciones para minimizar su efecto en las familias de bajo nivel de renta. Se instrumentaron o ampliaron programas de asignaciones familiares para vivienda en alquiler a fin de permitir a las familias pobres el acceso a viviendas en buenas condiciones o permanecer en las que ocupaban al incrementarse los alquileres. Además de paliar los graves problemas políticos que podrán derivarse de la simple supresión de los controles, el sistema seguido ofrece ventajas importantes: a) asegura un reparto de cargas y beneficios más equitativo, y b) permite disponer de fondos suficientes e incentiva a los propietarios para acometer obras de mantenimiento y reparación. El deterioro del parque, en consecuencia, no sólo puede ser frenado, sino también interrumpido e invertido, disminuyendo, por lo tanto, la necesidad de nuevas construcciones. Se logra, asimismo, un uso más eficiente del parque existente.

Este camino presentó en Europa algunas dificultades adicionales. El levantamiento de los controles es muchas veces insuficiente. Al estar un amplio sector del parque de viviendas en manos de las autoridades locales y de grupos que no persiguen fines lucrativos, la supresión de los controles no supuso en muchos casos un incremento de los alquileres. Venciendo las enormes presiones políticas y económicas que condicionan la estructura de toda política económica, los Gobiernos de la Europa de los años sesenta tuvieron que invertir su papel tradicional: debieron intervenir para obligar que los alquileres subieran en lugar de bajar.

CUADRO IV

Situación comparativa del Sector Vivienda en los países industrializados

	Población		PNB per cápita		Inversión en vivienda		Parque de viviendas				Viviendas construidas									
					1975						Viviendas terminadas al año por 1.000 hab.		Habitaciones por vivienda (media)		Superficie útil media por vivienda			En edificios de 1 ó 2 viviendas		
	A 1 de julio de 1976 (miles)	Δ anual medio desde 1960 en %	1975		Δ anual medio desde 1960 en %	% del PIB	% de la inversión en capital fijo. Total	por 1.000 hab. en 1976		% construido antes de 1919	1960		1976		1976		1976		1976	
			(Dóla-res)	Rango				%	Rango		%	Rango	Núm.	Rango	M²	M²	Rango	%	Rango	
Países de economía de mercado:																				
Alemania (RFA)	61.500	0,8	6.610	6	3,7	4,5	21,4	383	8	40,7	10,4	6,4	18	4,6	9	71	95	8	57,4	10
Austria	7.510	0,5	4.720	13	4,4	5,4	15,4	388	7	57,7	6,0	5,9	21	4,2	14	68	86	13	44,7	14
Bélgica	9.890	0,5	6.070	8	4,5	6,1	29,9	395	3	52,8	5,3	...	...	4,6	9	...	97	7	66,7	8
Dinamarca	5.070	0,7	6.920	4	3,8	4,6	23,1	397	2	42,0	6,1	7,7	11	4,8	6	88	122	1	77,3	4
Finlandia	4.730	0,4	5.100	12	4,6	7,0	23,3	318	19	21,4	7,1	12,2	1	2,5	23	59	71	17	23,2	23
Francia	52.940	1,0	5.760	10	4,4	7,3	31,0	399	1	62,2	6,9	8,8	8	3,6	17	64	82	14	49,3	13
Irlanda	3.160	0,6	2.460	22	3,6	6,2	25,9	259	27	57,9	2,1	7,6	14	4,8	6	...	88	12	97,2	1
Luxemburgo	360	0,8	6.050	9	2,7	7,2	26,2	349	11	50,4	...	9,5	4	4,6	9	...	107	4	50,9	12
Noruega	4.030	0,8	6.540	7	3,7	5,5	15,5	365	10	34,5	7,5	10,2	3	4,5	12	76	89	11	74,7	5
Holanda	13.770	1,2	5.590	11	4,0	5,2	24,4	322	17	36,0	7,3	7,9	11	4,7	8	...	71	16	78,0	3
Gran Bretaña	55.930	0,5	3.840	15	2,3	4,0	20,0	368	9	39,0	6,9	6,0	20	4,5	12	...	70	18	73,3	6
Suecia	8.220	0,7	7.880	2	3,2	4,2	20,3	394	4	34,0	9,1	6,8	16	5,1	2	69	109	3	72,8	7
Suiza	6.160	1,2	8.050	1	2,9	7,0	26,3	390	5	44,5	9,4	5,3	22	3,4	19	75	98	6	23,3	21
Canadá	23.140	1,6	6.650	5	3,7	5,3	21,9	323	16	20,0	6,9	9,6	2	5,1	1	99	89	10	60,9	9
Estados Unidos	215.120	1,1	7.060	3	2,9	3,3	20,0	333	14	32,0	7,2	6,1	18	5,0	3	105	120	2	78,3	2
Grecia	9.170	0,6	2.360	23	6,8	5,0	21,5	301	22	...	...	...	...	3,3	20	64	80	16	30,6	17
Italia	56.190	0,7	2.940	17	4,2	6,1	29,2	329	15	22,0	5,8	3,3	23	4,1	15	...	...	...	22,7	24
Portugal	9.660	0,0	1.610	25	6,5	4,0	20,7	...	...	...	3,2	2,6	24	4,9	5	...	104	5	44,6	15
España	35.970	1,1	2.700	19	6,8	6,8	27,2	344	12	46,2	4,2	8,9	6	4,9	4	65	82	14	2,3	27
Países de economía socialista:																				
URSS	256.670	1,1	2.620	20	3,8	...	14,2	230	...	19,0	12,9	8,6	9	...	...	42	49	25	27,0	19
Alemania (RDA)	16.790	0,0	4.230	14	3,1	...	11,4	390	5	64,7	4,7	6,8	16	2,9	22	55	60	22	10,8	26
Bulgaria	8.760	0,7	2.040	24	4,5	...	9,5	281	24	14,6	6,3	7,7	11	2,3	25	56	63	21	12,0	25
Hungría	10.600	0,3	2.480	21	3,2	...	18,0	341	13	33,0	5,8	8,9	6	3,3	20	57	65	19	40,8	16
Polonia	34.360	0,9	2.910	18	4,0	...	12,8	276	25	39,6	4,8	8,0	10	3,7	16	57	58	23	23,4	20
Rumania	21.450	1,0	1.300	27	...	...	5,1	...	...	...	7,3	...	...	2,4	24	46	54	24	...	...
Checoslovaquia	14.920	0,5	3.710	16	2,4	...	15,5	298	23	44,5	6,1	9,4	5	3,5	18	59	69	18	28,2	18
Yugoslavia	21.560	1,0	1.480	26	4,9	...	15,2	268	26	32,6	4,1	7,0	15	2,3	25	48	65	19	57,1	11

Fuente: C.I.D.H.E.C. (París), en base a datos del World Bank y del Secretariado de la CEE/ONU.

3. De la crisis de 1973 a la actualidad: asignaciones familiares para vivienda como principal instrumento de la política de alojamiento

En los años setenta, a la aceleración del ritmo de crecimiento de los costes de la edificación y del suelo urbano, iniciada ya en la segunda mitad de la década de 1960, se sumaron las consecuencias de las tensiones inflacionistas que afectaron a prácticamente todas las economías europeas a raíz de la crisis del petróleo de 1973. La situación inflacionaria afectó a la política de vivienda a través de dos vías:

a) Incremento de los tipos de interés a cotas nunca alcanzadas anteriormente. En consecuencia, los largos plazos a que se concedían los préstamos perdieron sus efectos de reducción de las cuotas de amortización. Estas se reducen en un 30 % al pasar el plazo de amortización de 15 a 30 años, para

una tasa de interés del 6 %, y tan sólo en un 15 % cuando ésta es del 12 %. La reducción es todavía menor cuando se consideran plazos más largos —para un préstamo al 12 % la cuota sólo se reduce en un 4,9 % al pasar de 25 a 40 años.

b) Con costes de las viviendas y de la financiación crecientes, los sistemas de ayuda y estímulo a la promoción fueron volviéndose cada vez más ineficaces para asegurar el acceso a la vivienda a amplias capas de la población con bajos niveles de renta.

Por ello, aparte de tomar medidas en el campo financiero en el sentido de tratar de aislar los flujos financieros al sector vivienda de las fluctuaciones cíclicas de la economía, los gobiernos europeos han acentuado, a partir de 1973, todavía más la tendencia iniciada a mediados de la década de 1960 hacia: a) una reducción de los estímulos directos a la producción de

viviendas, y b) un incremento del protagonismo de las asignaciones familiares para vivienda como principal instrumento de la política de alojamiento.

Así, por ejemplo, en los últimos años el debate sobre la política de vivienda en Alemania Federal se centra sobre si las asignaciones familiares para vivienda pueden reemplazar los subsidios a la promoción en su totalidad o debe mantenerse la complementariedad entre ambos. En Francia, en enero de 1977, y como resultado del estudio de una comisión presidida por R. Barre sobre la financiación de la vivienda, se reduce el papel de la «ayuda a la piedra» para dar el protagonismo de la política de alojamiento a la «ayuda personalizada a la vivienda».

Otro tanto ocurrió en Holanda y Dinamarca tras el nuevo programa de viviendas introducidas por los respectivos Gobiernos en 1974 y 1975 respectivamente, que suponía un cambio de los subsidios a la producción a subsidios individualizados para vivienda.

En la misma dirección, aunque con un reforzamiento de las autoridades locales en materia de promoción de viviendas, van las medidas tomadas por los laboristas tras su entrada en el Gobierno inglés en marzo de 1974.

Otra característica de la nueva etapa de la política de vivienda en Europa a raíz de la crisis del petróleo de 1973, es la introducción y/o potenciación de medidas para mejora o renovación de las viviendas antiguas, especialmente en las zonas céntricas de las grandes ciudades. Alemania Federal creó un programa específico con este objetivo en 1974. En Francia, tras los estudios de la Comisión Nora en 1975, se introdujo un nuevo sistema de subsidios para este fin, además de potenciar la ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de L'Habitation creada en 1971). En Dinamarca, desde 1974, el Gobierno concede una subvención a fondo perdido del coste de las reparaciones y obras de aislamiento térmico para todo tipo de viviendas.

Fuentes y bibliografía

- Rapport de la Commission d'étude d'une Reforme du Financement du logement, presidée par Raymond Barre. «La Documentation Française», 1976.
- Housing Policy. A consultative Document. 4 vol., Londres, HMSO, junio 1977.
- ONU. Comisión Económica para Europa: Les établissements humains en Europe. Naciones Unidas, Nueva York, 1976.
- D. V. Donnison, The Government of Housing. Penguin. Londres, 1967.



Juan Rafols Esteve nació en Barcelona en 1947. Licenciado en Económicas por la Universidad de Barcelona en 1970. Cursos de Doctorado en la Universidad Complutense de Madrid. Ha trabajado en el Servicio de Estudios del Banco Urquijo de Barcelona, en la Sociedad de Investigaciones Económicas y, en 1972, en la Asesoría Económica del Ministerio de la Vivienda. En 1973 obtuvo una beca de la National Science Foundation para ampliar estudios sobre el tema de vivienda en el departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (H.U.D.) en Estados Unidos. Amplió estudios de economía y urbanismo en la Universidad de Harvard durante el curso 74-75, también mediante una beca de la National Science Foundation. Desde septiembre de 1975 a junio de 1978 trabajó como asesor económico en la Dirección General de la Vivienda. Ha sido profesor de la Universidad Complutense de Madrid y ha impartido cursos en el Instituto de Estudios de Administración Local.

Ha publicado varios artículos en revistas especializadas sobre los problemas de la vivienda en España.



A. Font, J. L. Oyon, D. González,
P. Cigosos, R. Rodríguez y J. Ramos

**Valladolid: Procesos y formas
del crecimiento urbano**

Escuela de Arquitectura de Valladolid. Delegación de Valladolid del COAM. Valladolid 1978.

Planteando cómo el estudio urbano de Valladolid debe de basarse en *...el estudio de las formas de crecimiento que son, a la vez, la concreción material de sus diferentes procesos, la clasificación de la ciudad histórica y la expresión de los distintos modos de gestación de su propia construcción* es como un equipo de estudiante de la E.T.S. de Valladolid han realizado —bajo la dirección metodológica de A. Font Arellano— uno de los más interesantes ejemplos de lectura de ciudad realizados en España. Entendiendo el trabajo como *obra abierta*, como lectura interdisciplinar capaz de ser continuada en sus distintos puntos, tres aspectos fundamentales, los que tratan de la evolución histórica de la ciudad, el que analiza las diferentes formas de crecimiento residencial, y el que trata el planteamiento urbanístico y el crecimiento urbano, son los que adquieren una importancia destacable y merecen —sin ninguna pretensión por nuestra parte, ante la calidad indiscutible del trabajo— ser comentados mínimamente.

En un primer momento, al tratar de la evolución histórica del crecimiento urbano, y tras dividir su estudio en el proceso y causas y una triple lectura de la configuración morfológica de la ciudad, el trabajo rechaza entrar en lo que podría haber sido el estudio formal del tema basándose fundamentalmente en un dato como es el crecimiento negativo que experimenta Valladolid del siglo XVI a la ciudad del siglo XIX. Justificando su estancamiento como causa de una paralización de ciudad sólo cuando la industria aparece tímidamente en Valladolid, es cuando se empiezan a analizar los elementos de cambio en el interior de la ciudad, desarrollando este aspecto a partir, por una parte, de la nueva calificación de ciertos ejes urbanos que implicaran una transformación tipológica de las zonas adyacentes o, por otra, a partir de las actuaciones, sustituciones, puntales que, como consecuencia de los cambios políticos, se esbozan en la segunda mitad del siglo XIX. Entendiendo entonces la vivien-

da como fenómeno de masas y viendo —por los dos modos antes señalados— cuál es la transformación del casco urbano tradicional, se sientan así las bases de lo que poco después —y como consecuencia del Plan Cort de 1939— va a ser el desarrollo de Valladolid a partir de los años cincuenta.

Partiendo, en un segundo momento, del hecho de que la mayoría del tejido urbano está destinado a la actividad residencial, el análisis de las formas de crecimiento residencial se plantearán desde una triple óptica: en primer lugar, se estudian las diferentes políticas de viviendas en los últimos cuarenta años, intentando analizar las necesidades creadas a partir de la inmigración con la oferta y política de viviendas; se especifica cuál es la gestión oficial desde el final de la guerra, definiendo tipológicamente los bloques concebidos, y trata, por último, un tema ya esbozado por Begines al estudiar los asentamientos marginales en la periferia. El tercer gran tema del estudio plantea el desarrollo urbano y crecimiento de la ciudad, haciendo especial hincapié en el Plan de Cort de 1939 y viendo cómo, posteriormente, tanto el plan de reforma de alienaciones como los distintos planes de ordenación urbana definen alternativas diferentes a las existentes y que implican una respuesta al desarrollo industrial de la ciudad.

El estudio, dirigido por A. Font, pretende, analizando las relaciones existentes entre los conceptos de tipología y el de morfología urbana, sentar las bases de un enfoque arquitectónico que analice el instrumento de definición de los posibles cambios. Precizando entonces las diferencias existentes entre técnica constructiva y el hecho de que ésta no corresponda con la transformación de la ciudad, en los tres momentos históricamente planteados —el siglo XVIII, 1920-40 y el posterior desarrollo de la ciudad— se refleja una voluntad de ignorar la ciudad como hecho formal, configurada a partir de un número mayor o menor de casos singulares, insistiendo, por el contrario, en el tema de la lectura de la ciudad como un algo completo.

Me gustaría, sin embargo, y dado sobre todo el carácter voluntariamente abierto de este texto, formular dos pequeñas objeciones un tanto formales: considero, por una parte, equivocado identificar el problema del desarrollo urbano del Valladolid del siglo XVI con el del XIX, basándose sólo en que *...coincide éste con*

aquél, siendo la población casi idéntica. Valladolid, como casi todas las ciudades españolas de la segunda mitad del siglo XVIII, refleja en su estructura urbana un cambio importante, debido a la influencia de la Ilustración. Por ello, y aun cuando tampoco en el Madrid de Carlos III se aprecien cambios importantes en el interior de la ciudad, el hecho es que se aplican las ideas de Laugier sobre los paseos y jardines, estableciéndose ya lo que más tarde será Campo Grande, tema interesante no sólo porque plantea una intervención en ciudad respuesta a unos esquemas teóricos como señala —y esto sea, quizás, lo más notable— lo que posteriormente va a ser la dirección de crecimiento de la ciudad. En este sentido, los dibujos de Valladolid que se encuentran en el AP/SGE y de los que se ofrecen dos importantes en el atlas histórico publicado conjuntamente, pueden darnos una idea sobre este punto. La existencia, por otra parte, de una *Comisión de arquitectura* encargada de vigilar no sólo la aplicación de las ordenanzas, sino responsable también de que las distintas reformas *tuvieran un orden y proporción cara a dar un aspecto uniforme de la ciudad*, señalan por lo mismo un importante aspecto a tener en cuenta en el XVIII para la reforma de la ciudad.

El segundo tema que quisiera insinuar se refiere al plano de Cort. Trazado en los primerísimos momentos de la posguerra, es decir, cuando todavía no se han impuesto los criterios de Bidagor para la estructura de ciudad, importa ver cómo de cualquier forma define en la ciudad que proyecta en la orilla derecha del Pisuerga ese barrio *autosuficiente* que responde claramente a los esquemas de ciudad ganglionar, mientras que —y defendiendo aquí los supuestos teóricos de la *Federación de Urbanistas*— pretende todavía seguir esbozando toda una alternativa de intervención en el casco, frente a las ideas de ciudad monumental y de centros jerárquicos. Fundamental, por tanto, para la comprensión de lo que es el urbanismo de posguerra, lo que quizá no queda claro es su carácter singular frente a las alternativas que se están definiendo desde la Dirección General de Arquitectura en esos años.

Padeciendo la lenta muerte de la universidad, no dudo en calificar de ejemplar —en todos los sentidos— este trabajo.

Carlos Sambricio.



Aparece por primera vez esta revista bajo el título *Espaces et Sociétés* como una colección de artículos franceses y colaboraciones italianas. En esa etapa publica solamente cuatro números. Ahora, después de un período de reestructuración, vuelve a aparecer bajo el título *Spacio et Società*.

Se diferencia de otras revistas de arquitectura en que trata de estudiar los campos de la arquitectura y el urbanismo como un conjunto y de presentar el proceso completo de diseño arquitectónico. *La arquitectura contemporánea tiende a producir objetos, mientras que su papel verdadero debería ser el de crear procesos.*

La revista incluye secciones de teoría, método de diseño, proyectos, críticas, reseñas de libros y comentarios de figuras internacionales. La sección *Questioni* tiene por objeto la participación activa de los lectores en la definición de la línea de la revista.

Paolo Sica

La imagen de la ciudad: de Esparta a Las Vegas

Editorial Gustavo Gili, S.A.

El pensamiento urbanístico contemporáneo, obligado a pasar de la imagen de la ciudad a la imaginación para la ciudad, parece reducirse, a menudo, en una frenética superposición de alternativas no comprobadas. El trabajo de Paolo Sica sobre la *imagen de la ciudad* va mucho más lejos del propósito inicial de escribir la historia de la idea de ciudad tal como

ha sido intuida, imaginada o teorizada por el hombre a partir de las primeras civilizaciones urbanas hasta llegar a las megalópolis de nuestro tiempo.

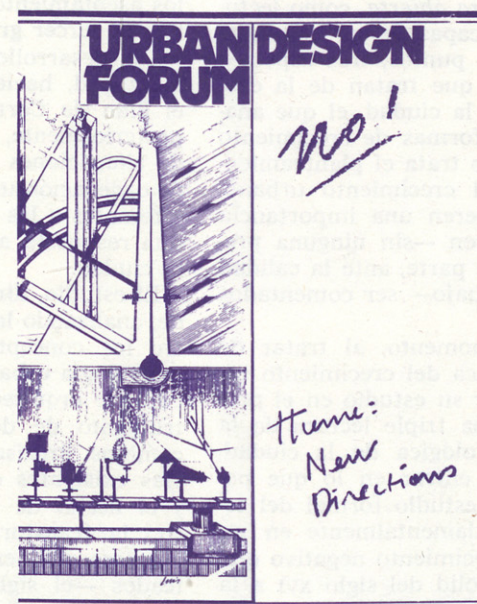
El libro no pretende ser un análisis de las categorías interpretativas y clasificatorias que la historiografía urbana ha intentado sucesivamente: desde la afirmación del funcionalismo más fácil (defensa, comercio, lugar, etc.), a las lecturas en clave ideológica y sociológica tanto en su aplicación a las fuentes (explicación del origen de la ciudad) como al presente (su *base* existencial).

La historia de la ciudad antigua no es más que el precedente del tema más importante del libro: la crisis de la historia urbana y de la teoría sobre la ciudad que se inicia con la revolución industrial y que asume dimensiones cada vez más macroscópicas con la revolución de las comunicaciones de masas.

Urban Design Forum

Revista independiente e internacional enfocada al cambio en el medio ambiente local

Núm. 1



Una avalancha de literatura sobre cuestiones urbanas se ha producido en los últimos años. Los nuevos libros, revistas y reportes proliferan a tal velocidad que nadie puede esperar el digerir sino una fracción de ellos. Cabe entonces preguntarse: ¿por qué otra revista?

Los libros pueden estimular comentarios pero no son un medio adecuado para el diálogo. Esta nueva publicación intenta facilitar el debate, examinando, exponien-

do cuestiones, implicaciones e intentos de solución sin restringirse al punto de vista de ningún grupo profesional en particular. Tampoco se limita a defender o promover exclusivamente actitudes o preocupaciones de ningún partido, tendencia o grupo de acción.

La revista busca servir como *foro* para el intercambio de información y el diálogo. Es evidente la fuerte preocupación por las posibilidades políticas a nivel local. *Urban Design Forum* busca crear nexos entre organizaciones e individuos activos o interesados en los procesos de cambio del medio ambiente urbano, hasta ahora dispersos. Nexos también son necesarios entre práctica, teoría, investigación y educación.

David Dickson

Tecnología alternativa

(Políticas del cambio tecnológico)
H. Blume Ediciones

La sociedad contemporánea se caracteriza por una creciente desconfianza respecto a la tecnología. Las numerosas ventajas sociales que la tecnología ha contribuido a conquistar se ven cada vez más contrarrestadas por los problemas sociales que implica su uso, que van desde la opresión y manipulación del individuo hasta la destrucción del medio ambiente natural y el agotamiento de las limitadas reservas mundiales de recursos naturales. Sin embargo, no podemos negar el hecho de que la tecnología se ha convertido en parte integrante de nuestro mundo social y en elemento esencial de casi todos los cambios de actividades cotidianas. Por lo tanto, es necesario comprender el papel que juega la tecnología en la sociedad si queremos comprender a la propia sociedad.

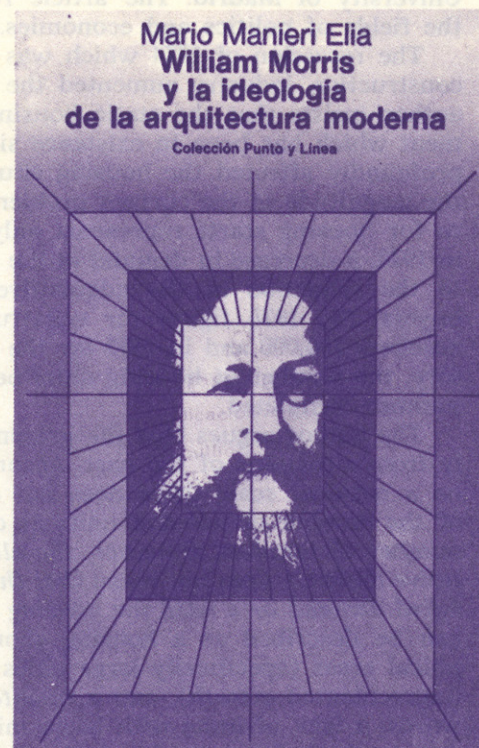
La tesis general de David Dickson en este libro consiste en que la tecnología juega un papel político en la sociedad, un papel íntimamente relacionado con la distribución del poder y el ejercicio del control social. Los científicos, los técnicos, los ecólogos y los marginados han demostrado todos ellos que es posible concebir una forma de tecnología basada sobre una relación armoniosa, tanto entre el individuo y el medio ambiente natural, como entre cada miembro de la sociedad. Las barreras que impiden el logro de estas relaciones son, sin embargo, políticas: hasta que se derriben los proyectos de un futuro alternativo para el hombre de Occidente, por muy razonables y convenientes que parezcan, seguirán siendo inevitablemente utópicos.

William Morris y la ideología de la arquitectura moderna

Editorial Gustavo Gili, S.A.

La fórmula *Movimiento Moderno* se ha usado con distintos significados, pero de entre ellos uno ha sido el que ha triunfado: se trata de la teoría que considera el movimiento moderno, por definición, como un arco de experiencias ligadas entre sí sin solución de continuidad que arrancaría de las figuras decimonónicas de Ruskin y Morris y concluiría con la Bauhaus y Walter Gropius.

Para la definición del papel histórico de Morris (que en palabras de Manieri *ni sus pinturas ni sus diseños convencen a nadie; su obra literaria es especialmente penosa; jamás hizo arquitectura; apenas*



tuvo qué decir de la ciudad, salvo para negarla; y de política no ha sido un personaje decisivo para el movimiento obrero, pero que sin embargo, con cierta periodicidad, y desde hace ochenta años, se ha dado en considerarle como referencia ideológica, significativa y "actual"), constituye un momento decisivo el traslado desde la Alemania nazi a Inglaterra de dos alemanes en busca de una nueva patria. Walter Gropius, autodesignado líder ideológico del Movimiento Moderno, y Nikolaus Pevsner, historiador que confirmaría tal designación, estaban decididos a fundar una línea muy concreta y clara de la arquitectura moderna estableciendo

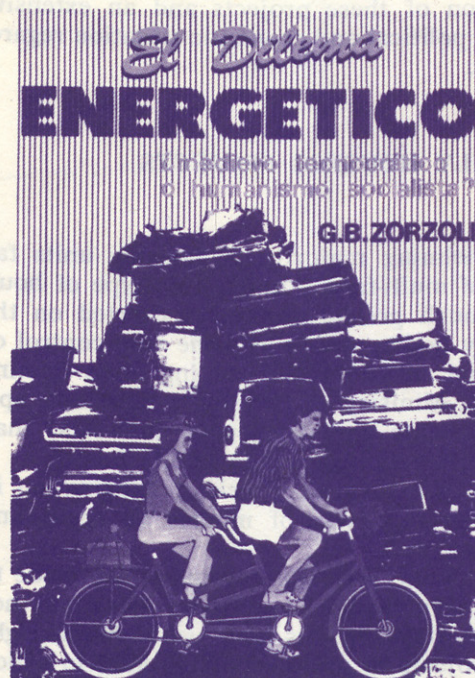
una criba rigurosa sobre los procesos históricos reales. Se trataba de negar la duplicidad de las posturas intelectuales ante el desarrollo industrial y la lucha de clases, y así ha sido imposible, durante años, la plena valoración de figuras tan brillantes como Le Corbusier y Mies van der Rohe, y se ha mantenido en el olvido a los auténticos protagonistas de la arquitectura moderna en la Alemania prerenazi.

El presente trabajo de Manieri Elia supera su objetivo inmediato, la real localización histórica de William Morris, para convertirse en un paradigma de análisis histórico.

G. B. Zorzoli

El dilema energético

(¿Medieval tecnocrático o humanismo socialista?)
H. Blume Ediciones



Analizando las causas de la crisis energética y las alternativas que se abren ante ella, se reconstruye la historia de la progresiva utilización de las distintas fuentes de energía en relación con la dinámica social y económica de los sistemas políticos; se estudian las distorsiones estructurales y los despilfarros energéticos en función del desarrollo capitalista y de los intereses de las multinaciones del petróleo y se explica la actual crisis energética como un momento crucial de una crisis más general del desarrollo del sistema.

Este libro examina las posibles salidas de tal crisis, que son: un largo período de

estancamiento y degradación como premisa de una evolución capitalista hacia una especie de nuevo medievo tecnocrático, o bien, una opción radical en sentido socialista, único modo de salir *hacia delante* de la crisis.

El texto se completa con una segunda parte, en la que se analizan detalladamente la problemática de la energía nuclear, de la solar y de las perspectivas de los sistemas descentralizados de la energía total.

Asimismo se ha añadido un capítulo dedicado al caso de España, cuya adaptación a corrido a cargo de A. López y de A. Pestaña.

E. F. Schumacher

Lo pequeño es hermoso

(Por una sociedad y una técnica a la medida del hombre)
H. Blume Ediciones

Desde su primera edición británica *lo pequeño es hermoso* se ha convertido en una de las biblias del pensamiento ecológico y alternativo. Tal ha sido el éxito de este vigoroso alegato contra una sociedad distorsionada por el culto al crecimiento económico, que se ha visto reflejado tanto en los discursos del presidente Carter como en los documentos de los organismos internacionales o en las revistas contraculturales.

Su tesis es que necesitamos una profunda reorientación de los objetivos de nuestra economía y nuestra técnica para ponerlas al servicio y a la escala del hombre. Schumacher trata la cuestión del tamaño, el papel trascendental de la educación, el dilema de la energía nuclear, la utilidad de la descentralización y la autonomía regional, la necesidad de una tecnología con rostro humano, el agudo problema del desempleo masivo y las perspectivas del socialismo, inspirándose en fuentes que van de las encíclicas de los Papas y la economía budista a las obras de Mao Tse-Tung.

Desde la publicación de este libro el interés por la tecnología intermedia ha crecido rápidamente. En este volumen se incluye un apéndice, *La tecnología intermedia en acción*, escrito por George McRobie, asociado de Schumacher, y uno de los fundadores y directores del Grupo para el Desarrollo de la Tecnología Intermedia. Trata de las actividades de este grupo y de la red internacional de centros de este tipo creados en los países en desarrollo. Basándose en estas experiencias, se han sacado ciertas conclusiones que permiten establecer que *lo pequeño es posible*.

The structure of this month's issue of *Arquitectura* has been slightly modified. Instead of a format featuring various topics and articles, this issue focusses exclusively on the theme *Housing*. Included are housing projects by eight architectural firms, a discussion of these projects and an extensive article on the current political and economic situation regarding housing in Spain.

EIGHT MULTI-FAMILY HOUSING PROJECTS

Page 5

In Spain the overwhelming majority of housing units fall within the category of multi-family units. This type of housing brings with it much greater pressures exerted on the architect by the many bodies which in some way control or affect the construction of collective housing units (zoning laws, municipal codes, Ministry of Housing regulations, special financing requirements and developers, interests) than is the case in the construction of single family homes.

As a result, one sees a surprising lack of imagination in building types and the repetition of models all ready and well known by professionals.

However, in spite of this situation, attempts are made to vary from the norm, even though many these ideas may not reach the construction stage. In this issue we highlight eight innovative housing projects by architects from Madrid which have been realized or are being constructed. They vary greatly in character and approach (from subsidized units to luxury housing, and from a garden city scheme to plans to recuperate strictly urban elements) and precisely because of this they are so interesting.

THE HOUSING POLICY CRISIS IN SPAIN: ELEMENTS FOR DEBATE

Page 61

With this title, Juan Rafols presents a major article which defines and analyzes the housing problem in Spain, traces its origins, and discusses implications and alternatives for the future. Rafols, since earning his PhD. in economics, has worked for the Ministry of Housing in Spain, the U.S. Department

of Housing and Urban Development and has taught at the University of Madrid. The article reflects his expertise in the fields of politics and economics.

The recession of 1974 which was reflected greatly in the construction industry augmented the housing crisis, but the author insists that the static housing policy of the government which has been in existence since the 1950s has more profoundly affected the housing situation. Facts illustrating the magnitude of the current problem include; the 1976 figure for housing starts represents only 53 % of those started in 1973, a decrease in demand in the market can be seen due to the reduction of the acquisitive power of prospective buyers, the 1978 figure for construction workers laid off numbers 250,000 and in 1977 for the first time in recent history, the number of housing units begun was inferior to the number completed.

The author argues that the present problems differ greatly from situations of the past. According to current figures, on a national scale there does not exist a deficit in terms of the number of housing units as compared to the overall number of families. *However, the elimination of the quantitative deficit... does not mean that there does not exist unsatisfied demand or a need for housing units.* The basic problem can be described as a housing shortage in certain geographical areas (specifically large cities which are experiencing unprecedented growth), and a *qualitative deficit* or in other words, a lack of units with basic minimum amenities. (Families which fall into this last category include working families as well as those composed of retired persons or the unemployed.) The free market system guarantees and adequate supply of units for the upper classes, but cannot address the needs of the lower and middle classes. Added to this, the government housing policy does not necessarily channel public funds into the areas of greatest need and with increasing inflation, the elements of housing finance policy (fiscal incentives, subsidies, etc.) have been reduced to insignificant amounts.

In conclusion Rafols calls for coordinated efforts between the different ministries which play a role in housing policy development, a goal of 350,000 housing starts each year, direct programs to serve those in greatest need, and the establishment of a finance market favorable to the housing sector.



Edificio equipado con 100 cocinas Expodana A/S (Dinamarca)

**Importador exclusivo para España: Equipamiento Integral, S. A.
Juan Hurtado de Mendoza, 5
MADRID-16
Teléfono 250 54 58**



ARQUITECTURA

PUBLICACION PERIODICA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID

NUMERO 213 - JULIO-AGOSTO 1978

