



# **BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO**

# **GACETA DE MADRID**

Depósito Legal N.º 1-1958

Año CCCII

Martes 3 de julio de 1962

Suplemento al núm. 158

**MINISTERIO DE LA VIVIENDA**

**DIRECCION GENERAL DE LA VIVIENDA**

**PLAN NACIONAL DE LA VIVIENDA**

**1961-1976**

Aprobado por el Consejo de Ministros en  
su reunión del día 20 de octubre, de 1961



## INDICE GENERAL

	Página		Página
Prefacio .....	5	V. RECURSOS FINANCIEROS QUE PRECISA EL DESARROLLO DEL PLAN NACIONAL .....	14
<b>I. ANTECEDENTES .....</b>	<b>6</b>	V.1. Gastos de inversión y gastos corrientes .....	14
I.1. Régimen de «casas baratas» .....	6	V.2. Coste inicial y coste recurrente .....	15
I.2. Régimen de «casas económicas» .....	6	V.3. Gastos públicos y privados .....	15
I.3. Ley de 25 de junio de 1935 .....	6	V.4. Criterios de aplicación de las definiciones establecidas .....	15
I.4. El sistema de viviendas protegidas y el Plan Nacional de la Vivienda para el decenio 1944-1954 .....	6	V.5. Posibilidades de inversión .....	15
I.5. Régimen de viviendas bonificables .....	7	V.6. Gastos e inversiones unitarias en vivienda .....	17
I.6. El sistema de viviendas de renta limitada y el Plan Nacional de la Vivienda para el quinquenio 1956-1960 .....	7	V.7. Deducción de la cifra de renovación de viviendas .....	18
I.7. Los Planes Sindicales de la Vivienda y los Planes de Urgencia Social .....	7	V.8. Recursos financieros necesarios para la atención del Plan Nacional .....	18
<b>II. NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL PERÍODO DE DURACIÓN DEL PLAN NACIONAL .....</b>	<b>7</b>	<b>VI. PROGRAMACIÓN ANUAL DE VIVIENDAS. FINANCIACIÓN DEL PLAN ANUAL .....</b>	<b>20</b>
II.1. Puntos que comprende su estudio .....	7	VI.1. Programación de la edificación .....	20
II.2. Déficit inicial .....	7	VI.2. Desarrollo del programa .....	20
II.3. Incremento demográfico .....	8	VI.3. Conexión del Plan Nacional con la edificación en etapas posteriores .....	21
II.4. Migraciones internas .....	10	VI.4. Bases generales de financiación .....	21
II.5. Necesidades de reposición .....	10	VI.5. Bases de financiación para el cuatrienio 1962-1965 .....	22
II.6. Otros elementos de la demanda .....	11	VI.6. Análisis de resultados .....	33
II.7. Necesidades totales de viviendas para el período 1961-1976 .....	11	VI.7. Terrenos, materiales y mano de obra precisos para el cuatrienio 1962-1965 .....	37
<b>III. NECESIDADES DE TERRENO, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS .....</b>	<b>12</b>	VI.8. Etapas posteriores al primer cuatrienio .....	37
III.1. Necesidades de terreno .....	12	<b>VII. CRITERIOS DE DESARROLLO DEL PLAN NACIONAL .....</b>	<b>38</b>
III.2. Necesidades de urbanización .....	12	<b>VIII. DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDAS .....</b>	<b>38</b>
III.3. Necesidades de edificaciones complementarias .....	12	VIII.1. Análisis estático referido al momento actual .....	38
<b>IV. DISTRIBUCIÓN, POR CLASES Y SUPERFICIES, DE LAS VIVIENDAS PROGRAMADAS .....</b>	<b>13</b>	VIII.2. Análisis dinámico conjugado con la orientación política del desarrollo económico nacional .....	38
IV.1. Capacidad económica de los hogares .....	13	<b>IX. MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PRECISAS PARA LA MAYOR EFICACIA DEL PLAN NACIONAL .....</b>	<b>39</b>
IV.2. Distribución, por clases, de las viviendas programadas .....	13		
IV.3. Número de personas que integran el hogar .....	14		
IV.4. Distribución, por superficies, de las viviendas programadas .....	14		



## PLAN NACIONAL DE LA VIVIENDA 1961-1976

### PREAMBULO

El grave problema que presenta en nuestro país la escasez de viviendas ha obligado al Ministerio del Ramo a estudiar un Plan Nacional que, en el plazo más breve compatible con las posibilidades económicas del país, permita resolverlo.

Hasta época reciente la economía nacional se desenvolvía en medio de dificultades de todo orden, consecuencia de una serie de factores que por conocidos no se considera necesario exponer. Ello determinó la sucesiva aprobación de una serie de medidas conducentes a aliviar, dentro de lo posible, este gravísimo problema que tanto afecta a nuestra Patria.

Pero ahora ha llegado el momento de abordarlo en toda su extensión para sentar los jalones que permitan dejarlo resuelto en un plazo relativamente breve. Por tanto, hay que determinar, con los datos estadísticos disponibles, el déficit actual de viviendas, las necesidades de crecimiento vegetativo y de los movimientos migratorios e igualmente las de reposición del patrimonio inmobiliario nacional, teniendo en cuenta con referencia a este último su edad, el estado de conservación actual y el envejecimiento que determina la obsolescencia de numerosas edificaciones como consecuencia de la demanda de nuevas viviendas más higiénicas y dotadas de mejores servicios.

Fijada la cifra de viviendas a construir como resultado de las consideraciones anteriores, se hacía imprescindible deducir el período de tiempo en que podría colocarse el patrimonio inmobiliario en condiciones de atender la demanda de nuevas viviendas por los conceptos antes referidos. Para ello era necesario estudiar las posibilidades de la economía nacional y, siguiendo un ritmo parecido al de otros países semejantes, determinar las cifras de inversión que podrían dedicarse de la total inversión nacional a la construcción de viviendas. Esta determinación está condicionada a los siguientes factores: el crecimiento de la renta nacional, la parte de la misma que habrá de dedicarse a inversiones y, dentro de ésta, la que corresponderá al sector vivienda.

A la vista de los datos estadísticos y de los objetivos de un programa de desarrollo armónico se ha estimado que la renta nacional puede crecer a un ritmo no inferior al 5 por 100 anual y acumulativo, y que la inversión podrá crecer al mismo ritmo con que lo ha hecho en el último decenio, dedicándose de un 20 a un 25 por 100 de la inversión total al sector vivienda.

Con estos datos, necesidades y posibilidades de inversión se plantea la ecuación para determinar el número de años en que, salvo circunstancias imprevistas, podría resolverse el problema. Los cálculos efectuados han señalado como plazo prudencial el de dieciséis años, que al dividirlo en cuatrienios para establecer las revisiones oportunas permitirá, a su vez, hacer coincidir las sucesivas fases de desarrollo del Plan con los períodos biennales que rigen actualmente el régimen presupuestario del país.

Al encajar las posibilidades económicas con las necesidades del sector vivienda era necesario tener en cuenta otros dos factores: las características de las viviendas a construir, que determinarán su coste unitario, y las disponibilidades de mano de obra y materiales, que no pueden ignorarse, pues cualquier modificación que se pretendiese introducir en el ritmo de construcción podría traer consecuencias perturbadoras en la demanda de estos elementos: su reducción llevaría a una paralización de la industria de la construcción, con el consiguiente desempleo de mano de obra y falta de rentabilidad del capital en aquélla invertido. Su excesiva aceleración podría originar un fenómeno inflacionista que dejase sin efecto los resultados obtenidos con el Plan de Estabilización.

En el Plan Nacional las características de las viviendas mejoran ligeramente sobre las edificadas en los últimos años. Por otra parte, el número de las que se han de construir anualmente durante los dieciséis años que comprende el mismo se ha calculado para que no se produzcan perturbaciones en la demanda de capital, materiales y mano de obra.

Tampoco podía dejarse de considerar la posibilidad de que al concluir el Plan Nacional se produjese un colapso en la industria de la construcción. De los estudios realizados se desprende que el incremento en el número de viviendas a construir anualmente no es excesivo, ya que la cifra resultante para el año 1976 puede mantenerse con arreglo a las previsiones formuladas. Pues si bien es cierto que disminuirá el número de viviendas destinadas a absorber el déficit, que acabará desapareciendo, es necesario dedicar mayor esfuerzo a la reposición del patrimonio inmobiliario anterior a 1936, e incluso de aquellas viviendas que, construidas en circunstancias excepcionales, deben ser substituidas por otras más en consonancia con las posibilidades económicas de los españoles, consecuencia del incremento de renta «per capita» resultante del Plan de desarrollo a punto de iniciarse.

Al estudiar el Plan Nacional también se tuvo en cuenta la necesidad de adoptar una serie de medidas tendentes a conseguir una mayor intervención de la promoción privada no sólo en la construcción de la vivienda, sino también en la constitución de un patrimonio inmobiliario en renta, pues si bien es cierto que teóricamente el ideal es conseguir el acceso a la propiedad de la vivienda de todos los españoles, no lo es menos que una parte importante de la población está por circunstancias diversas obligada a cambiar de residencia e incluso de emplazamiento dentro de la misma ciudad. Por ello es indispensable la existencia de viviendas en renta que faciliten dichos movimientos de carácter social. En consecuencia, en el Plan se prevé la adopción de medidas que estimulen a la iniciativa privada a invertir en inmuebles para alquilar, destacando entre ellas la modificación de la legislación actual de arrendamientos urbanos.

Las consideraciones anteriores han llevado a la formulación del Plan Nacional de la Vivienda en los términos que a continuación se exponen. Puede parecer excesivo el plazo de dieciséis años señalado, pero las circunstancias de todo orden que concurren en la construcción de viviendas exigen programas a largo plazo, dado que a corto plazo sólo pueden establecerse soluciones de emergencia, que no son aconsejables cuando el régimen político español está revestido de un sentido de continuidad y no pretende realizaciones de carácter espectacular, sino definitivas.

Es también preciso conjugar el porcentaje de la inversión oficial y privada; pero ello ha de ser consecuencia de la conjuntura. En los estudios de financiación correspondientes al primer cuatrienio, que figuran incorporados al Plan, se plantean tres supuestos alternativos, teniendo en cuenta la legislación que regula actualmente la protección del Estado a la inversión en viviendas.

El primero considera un planteamiento idéntico al actual, es decir, un mínimo de construcción oficial, financiada casi en su totalidad por el Estado, y la construcción por los promotores de viviendas acogidas a los beneficios del grupo primero de renta limitada y de viviendas subvencionadas. En este planteamiento el porcentaje de inversión oficial es el mínimo de los tres supuestos.

En el segundo, el volumen de la construcción oficial es análogo, si bien los promotores pueden acogerse, además, a los beneficios previstos para el grupo segundo de renta limitada, reduciendo dichos beneficios y obligando a que la totalidad de las viviendas acogidas a dicho grupo se cedan en arrendamiento, quedando en libertad para ceder en régimen de venta o renta

las construidas al amparo del grupo primero o subvencionadas. Esto supone un mayor esfuerzo por parte del Estado, ya que altera la proporción entre la inversión oficial y privada; como consecuencia de los beneficios económicos concedidos al grupo segundo de renta limitada.

Finalmente, en el tercer supuesto se prescinde de la construcción de viviendas subvencionadas y se canaliza la edificación a través de la Ley de viviendas de renta limitada de 1954, manteniéndose, naturalmente, el mínimo de construcción oficial. Este es el supuesto en que resulta más elevada la proporción de la inversión oficial sobre la privada, como consecuencia de los mayores beneficios económicos concedidos a la promoción particular.

En los tres supuestos se considera inalterable la edificación de viviendas acogidas a protección estatal.

En el desarrollo del Plan también se ha previsto la necesidad de edificaciones complementarias. Pues si bien hasta ahora podría autorizarse la financiación de las mismas simultáneamente con la de las viviendas, la realidad demuestra que no ha ocurrido así, y que son muchos los núcleos de viviendas construidas a lo largo de la geografía española en los que están sin atender las necesidades religiosas, culturales y recreativas.

Tampoco puede dejar de considerarse el Plan el problema de la escasez de terrenos urbanizados. Viene acusándose de modo extraordinario la falta de un Plan Nacional de Urbanismo que, adelantándose a los programas de construcción de viviendas, permita ubicar en terrenos adecuados y dotados de los servicios necesarios las nuevas construcciones.

Ante el planeamiento que ahora se formula es necesario tomar medidas que permitan solucionar este problema y evitar la especulación sobre los terrenos en que ha de construirse, en beneficio exclusivo de sus propietarios. Por ello en el primer cuatrienio del desarrollo del Plan se pretende resolverlo, mientras se aborda de manera definitiva el Plan Nacional de Urbanismo, mediante la preparación de polígonos urbanizados, en todas aquellas ciudades y pueblos que por razón de su déficit y crecimiento vegetativo y migratorio lo requieran.

Las cifras que exigirá el desarrollo del Plan Nacional de Urbanismo serán elevadas; pero merece la pena abordarlo, porque su desarrollo, en definitiva, se deducirá a largo plazo una gran economía y un nuevo perfil urbano para toda la geografía española, ya que, según los cálculos realizados, el número de viviendas a construir en los próximos dieciséis años equivale al 50 por 100, aproximadamente, de la cifra actual del patrimonio inmobiliario nacional.

El Plan no es rígido. Tendrá que sufrir una serie de modificaciones a lo largo de su desarrollo como consecuencia de las que se produzcan en los supuestos previos. Pero en sus líneas generales es el planteamiento real y efectivo de un problema que hoy agobia a la nación entera y que tiene tanta trascendencia como la creación de nuevos puestos de trabajo o la elevación de la renta "per capita" de los españoles. El propio Plan Nacional lleva en sí una posibilidad en este sentido, pues el incremento de la construcción de viviendas tiene que repercutir beneficiosamente en toda la economía nacional.

## CAPITULO PRIMERO

### Antecedentes

#### 1.1. Régimen de casas baratas.

En la «Gaceta» de 4 de junio de 1908 se publicó el primer proyecto de Ley sobre «habitaciones baratas». Se trataba, según la exposición de motivos, de continuar en el propósito de utilizar la importante obra legislativa preparada por el Instituto de Reformas Sociales, inspirando el proyecto en el que recientemente ha discutido y aprobado dicho Instituto para fomentar la construcción de casas baratas con destino a obreros y empleados de cortos haberes. Un nuevo proyecto de Ley se publicó en la «Gaceta» de 20 de julio de 1910. No difería sustancialmente del anterior.

La labor de las Cámaras abocó a la «Ley de casas baratas de 12 de junio de 1911». Implantó esta un sistema protector que, con diversas modificaciones, había de servir durante muchos años de cauce para la política del Estado en materia de vivienda. Lo completarían los sucesivos Reglamentos de 11 de abril de 1912 y 14 de mayo de 1921, los Decretos de 8 de julio, 11 de mayo y 14 de abril de 1919 y 17 de junio de 1920 y las Leyes de 29 de diciembre de 1914 y 4 de enero de 1917.

«La Ley de 10 de diciembre de 1921» reguló de nuevo el régimen de casas baratas. Se fomentaba la construcción por medio de

- a) Autorizaciones al Estado y Organismos locales.
- b) Exenciones tributarias.
- c) Préstamos del Estado.

- d) Garantía de renta; y
- e) Abono de intereses de préstamos, obligaciones y subvenciones directas.

El «Reglamento» de esta Ley se dictó por «Real Decreto» de 8 de julio de 1922, con carácter provisional, que no fué óbice para que siga vigente en la actualidad para las casas construidas bajo su régimen, hoy derogado.

La necesidad de reforma se sintió pronto, y como afectaba a cuestiones sustanciales hubo de procederse a ella por «Real Decreto-ley» de 10 de octubre de 1924, que estableció un nuevo régimen de casas baratas. Intensificábase la protección estatal, y a los medios de fomentar la construcción se añadían las primas y un nuevo sistema de préstamos del Estado.

Una Real Orden de 14 de julio de 1925 abrió una nueva información pública para la elaboración del correspondiente Reglamento, que no llega a dictarse; mas por Real Decreto-ley de 30 de octubre de 1925 se sustituyen los capítulos IV, V y VI del de 1922.

#### 1.2. Régimen de «casas económicas».

El Real Decreto-ley de 29 de julio de 1925 implantó un nuevo régimen protector: el de las llamadas «casas económicas», que trataba de resolver el problema de la vivienda de la clase media, como se hace constar expresamente en su exposición de motivos. Se aludía también a la finalidad de combatir el paro por medio de la construcción. Con ello se incorporaba la lucha contra la desocupación a la finalidad primordial: solucionar el problema de la vivienda. Se otorgaban diversos beneficios: préstamos del Estado, exenciones tributarias y aval del Estado a los intereses de cédulas inmobiliarias emitidas por las cooperativas de funcionarios, escritores y artistas. El Real Decreto-ley de 22 de marzo de 1927 y el de 16 de agosto siguiente completaron dicho régimen.

#### 1.3. La Ley de 25 de junio de 1935.

Esta Ley, atendiendo a remediar el paro obrero existente, implantó un régimen a base de exenciones tributarias aplicables a las construcciones que se realizasen sobre los solares procedentes de derribo de anteriores edificaciones declaradas fuera de línea o insalubres, de casas de renta reducida en general y de viviendas propias para los agricultores en núcleos de población hasta 10.000 habitantes.

#### 1.4. El sistema de viviendas protegidas y el Plan Nacional de la Vivienda para el decenio 1944-1954.

La Ley de 19 de abril de 1939 supuso un cambio fundamental de la acción del Estado en materia de vivienda. «La legislación hasta hoy vigente de casas baratas—decía la exposición de motivos—se inspiraba en el criterio de fomentar las iniciativas particulares, diluyendo los esfuerzos y dando lugar, como ha demostrado la experiencia, a que se constituyeran cooperativas de construcción, que tenían en la mayoría de los casos como móvil principal la realización de un negocio, olvidando su fin social, con grave daño para la obra misma; de esta manera el Estado gastó cuantiosas sumas en construcciones que no respondían a las necesidades para que fueron concebidas.» En cambio, la nueva Ley «va a dar facilidades para que determinadas entidades, aquellas que puedan concentrar más esfuerzos y estén más interesadas en la solución de este problema (Corporaciones provinciales y locales, Sindicatos, Organizaciones del Movimiento), puedan encontrar el capital preciso para acometer en gran escala la construcción de viviendas, que tendrán la calificación de «viviendas protegidas»; orientará esta construcción con una visión unitaria de las necesidades nacionales por planes comarcales dentro de un plan de conjunto, a cuya elaboración colaborarán todas ellas, sin olvidar que el problema de la vivienda no se resuelve solamente con la edificación de la casa, sino que se necesitan los servicios complementarios y las comunicaciones precisas que sean fundamentales para la vida de los que hayan de habitarias.»

Creaba el Instituto Nacional de la Vivienda, con organización relativamente reducida, el cual se serviría de las Corporaciones y Organizaciones del Movimiento para cumplir su cometido, sin que el Estado se ocupase de la financiación, de la construcción ni siquiera de la administración directa de las obras.

En resumen, se sustituía la legislación de casas baratas por un sistema legal coherente y orgánico, que fué completado por el Reglamento de 8 de septiembre de 1939 y por otra serie de disposiciones. Se estableció un régimen protector aplicando y perfeccionando los medios ya ensayados de exenciones tributarias, anticipos sin interés y primas.

Pilar fundamental en que descansaba el sistema de la Ley de 1939 era la elaboración de planes nacionales en que de un

modo orgánico y sistemático se fijasen las líneas de la acción estatal. No era posible su redacción instantánea. Por ello se hizo uso durante varios años de la facultad otorgada por la Ley al Instituto Nacional de la Vivienda de autorizar, aun sin Plan, la construcción de viviendas protegidas «siempre que respondan a una necesidad social». Tal fue lo que el «Plan de 1943» calificó de «primera etapa o período preparatorio del Instituto». Durante éste se recogió una valiosa experiencia; entre ella, la de la nueva política de vivienda rural, que unida a la obtenida en la aplicación de la legislación de casas baratas permitió abordar la formulación del Plan, en el que con prudente medida se señalasen las cifras anuales previsibles de construcción de viviendas en cada provincia, sin descender a un casuismo infundado.

El Instituto aprobó el Plan, en sus líneas generales, el 30 de enero de 1943 y encargó su desarrollo a la Sección de Arquitectura. Fue dictaminado favorablemente por el Consejo asesor en 5 de abril y se publicó en noviembre siguiente.

### 1.5. Régimen de «viviendas bonificables».

La Ley de 25 de noviembre de 1944 inauguró un nuevo sistema de protección dirigido a la vivienda para la clase media y conjugado con una política de reducción del paro. En contraste con la Ley de 1929, y siguiendo el precedente establecido por la Ley de 25 de junio de 1935, estas viviendas no recibían auxilio económico directo del Estado, sino exenciones tributarias y préstamos de las instituciones de Previsión y Ahorro.

Esta Ley tenía un alcance temporal limitado para acogerse a sus beneficios: doce meses para solicitantes y treinta y seis para realizar las obras. Por ello hubo de ponerse en vigor nuevamente este régimen por Decreto-ley de 19 de noviembre de 1948, que las calificaba de «viviendas bonificables», y de nuevo por Decreto-ley de 27 de noviembre de 1953, si bien después fue introducida la opción a acogerse, en lugar del préstamo, a que la construcción fuese primada con una subvención a fondo perdido.

Las construcciones realizadas al amparo del régimen de «bonificables» no figuran incluidas en el Plan 1944-1954, que comprendía solamente las viviendas acogidas a protección a través del Instituto Nacional de la Vivienda. De cualquier modo, constituyeron un complemento de dicho Plan. Si bien es verdad que se atendieron con ellas urgentes necesidades, los resultados hubieran sido probablemente superiores de haberse sujetado a un planteamiento coordinado con el Plan Nacional.

La diversidad de disposiciones que regulaban el régimen de bonificables indujo a preparar un texto refundido, aprobado por Orden de 10 de julio de 1954.

### 1.6. El sistema de «viviendas de renta limitada» y el Plan Nacional de la Vivienda para el quinquenio 1956-1960.

Coexistían, pues, dos sistemas de protección: uno el de las «viviendas protegidas» al amparo de la Ley de 19 de abril de 1939 y desarrollado en el Plan de 1943, que se acercaba a su expiración, y otro, el de «viviendas bonificables», desarrollado al amparo de los Decretos-leyes de 19 de noviembre de 1948 y 27 de noviembre de 1953.

Como en tales disposiciones y regímenes no se recogiese con intensidad suficiente el apoyo a la iniciativa de los particulares, y deseoso el Gobierno—añega la exposición de motivos de la Ley de 1954—de obtener el máximo rendimiento en la protección de toda índole que el Estado presta a la construcción de viviendas adecuadas a las necesidades de los españoles, se ha pensado en la conveniencia de conceder un apoyo más intenso y eficaz a los particulares, facilitándoles una amplia movilización del crédito inmobiliario, para el cual se otorgan en la nueva Ley las mayores bonificaciones tributarias, y en unificar la política social del Estado encaminada a la construcción de viviendas, centralizando su dirección en el Instituto Nacional de la Vivienda.

Con esta misma finalidad—prosigue—la Ley ordena ante todo la elaboración de un plan general de protección a las viviendas de renta reducida, simplifica los trámites para la concesión de beneficios económicos, concede una mayor amplitud y alcance a los beneficios de orden fiscal otorgados a los constructores, aumenta los plazos para la devolución al Estado de los anticipos, refunde en un solo texto las numerosas disposiciones que hasta ahora han regulado esta materia, etc.

Con la denominación de «viviendas subvencionadas», la Ley de 13 de noviembre de 1957 y Decreto de 22 de noviembre de 1957, y sus disposiciones complementarias, arbitraron de nuevo en las viviendas de renta limitada el procedimiento de financiación y ayuda estatal constituido por la subvención, conjugándolo con la concesión de préstamos.

El sistema de protección que estas Leyes regulan y sistematizan ha demostrado su conveniencia. Por ello, y respetando el

cauce institucional establecido, el Plan que ahora se presenta puede partir de la base legal que esas disposiciones y sus complementarias le proporcionan, sin perjuicio de las modificaciones que se juzgan pertinentes.

El Plan Nacional de la Vivienda para el quinquenio 1956-1960 fue aprobado por Decreto de 1 de julio de 1955. Comprendía hasta un total de 550.000 viviendas de renta limitada, a razón de una media anual de 110.000, independientemente de las construidas al amparo de la legislación anterior y de las no acogidas a protección alguna. Ulteriormente sufrió algunas modificaciones y marcó la iniciación de una etapa decisiva en la política de la vivienda. Varias causas impidieron desarrollar metas más ambiciosas: posibilidades nacionales de financiación; escasez de materiales; planeamiento a corto plazo, impuesto por su carácter experimental; etapa de transición del sistema económico, etcétera. Los resultados fueron inferiores a los previstos.

### 1.7. Los Planes Sindicales de la Vivienda y los Planes de Urgencia Social.

Tanto unos como otros han permitido instrumentar el desarrollo de los planes nacionales aprobados, orientando la construcción de viviendas que por su categoría o emplazamiento no realizaba la iniciativa privada.

Para el desarrollo de estos planes no arbitraron recursos extraordinarios de materiales y financieros, por lo que tanto su programación como su desarrollo tienen que considerarse dentro de los programas nacionales generales.

Con la experiencia recogida de la aplicación de anteriores legislaciones, y en una economía estabilizada y en proceso de desarrollo, es preciso enfrentarse con los dos últimos objetivos de la política de la vivienda: resolución final del déficit existente y normalización del mercado nacional de la vivienda.

## CAPÍTULO II

### Necesidades de vivienda en el período de duración del Plan Nacional

#### 11.1. Puntos que comprende su estudio.

Supuesto fundamental del Plan Nacional es la determinación de las necesidades reales del país en materia de vivienda. Para conocerlas se ha tratado de recoger toda la información posible. Esta se ha utilizado como base para la elaboración estadística. Se ha partido de una clasificación de las necesidades de vivienda según su origen:

- Deficit inicial:** Una estimación del número de viviendas que actualmente faltan en España es el primer dato del Plan.
- Incremento demográfico:** El crecimiento probable de la población nacional, calculado en función de la evolución demográfica en los últimos años, dará una nueva cifra de necesidades de viviendas para el alojamiento de esta población.
- Movimiento migratorio:** En el apartado b) se incluyen las migraciones exteriores o internacionales, que afectan a la cifra total de población. En este se estudiarán los movimientos de la población de unos puntos a otros del país. Estos no influyen en la cifra total de la población nacional, pero producen nuevas necesidades de vivienda, en la medida en que determinados alojamientos y núcleos de población, especialmente rurales, pierden población que ha de alojarse en sus nuevos asentamientos.
- Reposición conveniente:** No se trata de renovar el patrimonio inmobiliario al ritmo que se considerase deseable, sino sólo al compatible con las posibilidades que se estimen de inversión en este sector, siempre que permita el mínimo que cubra la reposición de carácter urgente e imprescindible.

#### 11.2. Deficit inicial.

Primer dato del Plan Nacional es la determinación del número de viviendas de que hoy se carece. Para calcularlo es preciso establecer la diferencia entre el número de viviendas ocupadas permanentemente y el de hogares (1), es decir, las que se necesitan para que cada uno de los hogares que hoy carecen de vivienda disponga de ella.

Las bases para calcular este déficit inicial deben ser, por tanto, la población existente, distribuida según las zonas de asentamiento—de las cuales el Municipio constituye la unidad fundamental—, y el número total de viviendas existentes en el

(1) A efectos censales, el hogar está constituido por un grupo de dos o más personas asociadas para ocupar en común una vivienda u otra clase de alojamiento, o parte de ella; y que consumen en común alimentos y otros bienes indispensables para la vida.

patrimonio, igualmente por Municipios. De esta cifra habrá que deducir posteriormente aquellas que por diversas causas sociales (viviendas de temporada o desocupadas de modo permanente) no resuelven el déficit, para conocer la cuantía de éste. El cómputo de las cifras de hogares y viviendas por Municipios resulta totalmente necesario, ya que la localización geográfica fracciona de modo extremado el mercado, siendo impropcedente atender a las cifras globales del país por implicar un elevado grado de heterogeneidad respecto de la localización.

La determinación del déficit inicial, por consiguiente, requiere el examen del Censo Nacional de Viviendas, cuyas cifras más cercanas se remontan a 1950.

En el periodo intercensal el único medio directo de investigación que se puede utilizar consiste en la información por cuestionario dirigido a todos los Ayuntamientos del país.

La Asesoría Económica del Ministerio de la Vivienda, aprovechando un cuestionario más amplio que para otros fines se utilizó por la Dirección General de Empleo, realizó una encuesta para conocer el déficit existente en 31 de diciembre de 1958. A este objeto se incorporaron dos preguntas que se referían a la cifra del déficit existente en 31 de diciembre de 1958 y al número de viviendas construidas desde 1950. Estos datos se completaron estudiando los movimientos de población, vegetativos y migratorios (este último mediante el «Estudio para la descongestión de los excedentes de población rural agrícola», realizados por la Comisión Interministerial para la descongestión de Madrid y otras zonas de inmigración intensiva). Se obtuvieron así dos estimaciones del déficit, que reflejaron las siguientes características:

a) Importantes desviaciones entre las provincias de mayor crecimiento de la población y aquellas en donde se realizó mayor volumen de edificación. Ello justifica, empíricamente, la escasa fiabilidad que se obtendría de atenerse meramente a las cifras globales de la nación.

b) Resultados muy similares entre uno y otro procedimiento de estimación, por lo que la cifra resulta contrastada.

c) Un volumen de déficit total ascendente a la cuantía de 867.144 viviendas. Falta información referente a varias capitales (Almería, Córdoba, Huelva, La Coruña, Lérida, Málaga, Murcia, Orense, Pamplona, Sevilla, Valencia y Zaragoza).

Contrastados dichos datos con otros procedentes de la Inspección General del Ministerio, se ha llegado a un resultado aproximado al millón de viviendas de déficit inicial. Aunque los datos se refieren al año 1958, se estima que el déficit se mantiene invariable, ya que las viviendas, puestas en servicio desde dicha fecha han sido absorbidas en su casi totalidad por las necesidades derivadas del crecimiento de la población, movimientos migratorios y mínimo de reposición.

Se cifra, por tanto, el déficit inicial en un millón de viviendas, sin perjuicio de la revisión que proceda efectuar una vez conocidos los datos definitivos del Censo de las Viviendas de 1960.

### 11.3 Incremento demográfico.

El elemento humano de un país varía en función de dos sumandos:

a) Saldo del movimiento natural de la población, o sea la diferencia entre nacimientos y defunciones, y

b) Saldo del movimiento social de la población, o sea la diferencia entre la emigración y la inmigración.

En consecuencia, partiendo de la población de hecho censada en un determinado momento, pueden calcularse los sucesivos montos de aquella en el transcurso del tiempo por adición de los saldos de los citados movimientos.

De acuerdo con lo expuesto, se procede a estimar la población española en el periodo 1960-1976.

A) Población calculada para el 31 de diciembre de 1960.

El detalle del cálculo es:

	Población
Población censada en 31 de diciembre de 1950 .....	27.976.755
Saldo del incremento natural o vegetativo, o sea, diferencia entre nacimientos y defunciones en el periodo 31 de diciembre de 1950 a 31 de diciembre de 1960 (1) .....	3.328.044
	31.304.799

(1) Fuente: «Anuario estadístico de España», año 1960, página 115. El dato del año 1960 es provisional.

	Población
Saldo del movimiento migratorio nacional transoceánico (se entiende por él la diferencia, entre los súbditos nacionales que dejan de habitar en el país por emigración a otro transoceánico y los que regresan de dichos países a habitar en el propio) en el periodo de 31 de diciembre de 1950 a 31 de diciembre de 1960 (2) .....	-349.043
	30.955.756
Saldo del movimiento migratorio nacional europeo (se entiende por él el mismo concepto referido al movimiento de nacionales dirigido a, o procedente de, países europeos) en el periodo de 31 de diciembre de 1950 a 31 de diciembre de 1960 (3) ...	-95.190
	30.860.566
Saldo del movimiento migratorio extranjero (se entiende por él la diferencia entre los extranjeros que se establecen en España y los que dejan de habitarla) en el periodo de 31 de diciembre de 1950 a 31 de diciembre de 1960 (4) .....	39.434
Población calculada para el 31 de diciembre de 1960 ..	30.900.000

#### B) Proyección futura de la población.

a) Un procedimiento aceptable para su cálculo se basa en el crecimiento geométrico de la población, de acuerdo con la razón obtenida relacionando los dos últimos censos. Su fórmula aplicada a la población de 1960 es:

$$P_{1960} = P_{1950} \frac{P_{1950}}{P_{1940}} = P_{1950} r$$

en la que P representa la población; los subíndices, las fechas censales; r, la razón decenal.

Para el cálculo de las cifras futuras de población, año a año, se multiplica la cifra de población en 1960 y las sucesivas que se van calculando, por  $r^n = r / 10$ , o sea, por la razón anual.

Esta fórmula fue aplicada por el Instituto Nacional de Estadística para la predicción de la población en los años del periodo 1950 a 1960. Para el 31 de diciembre de 1960 resultaba la cifra de 30.245.757 habitantes. Difiere ésta en 654.243 respecto a la de 30.900.000 que se ha calculado.

La explicación reside en el hecho de que el incremento de la población en el periodo 1940-1950, que sirvió de base para la extrapolación, fue anormalmente bajo, como consecuencia de las circunstancias derivadas de la Cruzada de Liberación y de las repercusiones de la Segunda Guerra Mundial.

Ahora bien, las circunstancias han variado en periodo 1950-1960, cuyo ritmo de crecimiento fue mayor. Además, observando las series que intervienen en la dinámica de la población, especialmente la de diferencia entre nacimientos y defunciones, se puede apreciar que la velocidad de crecimiento ha aumentado a partir de 1957 (cuadro núm. 1).

En estas condiciones no puede considerarse aceptable la aplicación de la fórmula del incremento geométrico, explicada al comienzo de este apartado, es decir, la derivada del crecimiento habido entre 1950 y 1960, ya que daría cifras por defecto, acerca de la realidad futura. Se advierte con claridad que el incremento es mayor en los últimos cuatro años.

En el momento actual hay que suponer que el incremento se estabilizará, cuando menos, alrededor del 11,5 por 1000. Los criterios que se pueden apuntar son:

1.º Que los saldos del movimiento migratorio transoceánico no volverán a alcanzar las cifras de años anteriores, por causa de las circunstancias económico-sociales y de política migratoria de los países hispanoamericanos.

2.º Que, por el contrario, las cifras de emigración hacia los países europeos se mantendrán relativamente altas, compensando la disminución del movimiento transoceánico.

3.º Que el saldo de residentes extranjeros se mantendrá en cuantía cuando menos igual a la del último decenio.

4.º Que la política de protección a la natalidad y a la familia conseguirá mantener, cuando no mejorar (se observa

(2) Fuente: «Anuario estadístico de España», año 1960, página 137. El dato del año 1960 es provisional.

(3) Fuente: Dato estimado por la Delegación del Instituto Nacional de Estadística en el Ministerio de Trabajo.

(4) Fuente: «Anuario estadístico de España», año 1960, página 140. El dato de 1960 es provisional.

CUADRO NUM 1  
Dinámica de la población durante el periodo 1950-1960 (1)

Años	Incremento vegetativo (2)	Coefficiente por 1.000 habitantes	Salidos migratorios (3)	Coefficiente por 1.000 habitantes	Coefficiente de crecimiento neto
1951	238.863	8,5	47.519	1,6	6,9
1952	314.624	11,1	42.662	1,5	9,6
1953	309.133	10,8	26.241	0,9	9,9
1954	311.687	10,8	44.763	1,6	9,2
1955	322.921	11,1	48.191	1,7	9,4
1956	315.953	10,7	41.384	1,4	9,3
1957	349.815	11,8	46.491	1,6	10,2
1958	390.331	12,0	41.019	1,4	11,6
1959	382.545	12,6	26.529	0,9	11,7
1960	392.172	12,8	38.000	1,2	11,6

(1) Coeficientes calculados para las cifras de población de 1 de julio de cada año, según el procedimiento de saldos seguido en el punto A) del presente apartado, verificado anualmente.

(2) Nacimientos menos defunciones.

(3) Salidos resultantes de la migración de nacionales y extranjeros.

Fuentes: «Anuario Estadístico de España», año 1960, páginas 115, 137 y 140. Datos estimados en la Delegación del Instituto Nacional de Estadística en el Ministerio de Trabajo para la migración nacional hacia Europa. Datos provisionales para 1950.

una reacción favorable en los últimos años), los coeficientes de natalidad en una cifra mínima media de 21 por 1.000 habitantes.

5.º Que la mortalidad no superara en dos decenios el coeficiente medio de 8,5 por 1.000. En efecto, la vida media (sesenta y dos años) es todavía inferior a la de los países europeos más desarrollados. Por ello, hay que prever un aumento relativo de las personas de más de sesenta años, antes de que se produzca un aumento en los coeficientes de mortalidad, debido a los fallecimientos de esas mismas personas, que se habrán de producir al alcanzar los máximos de vida media previsibles en el estado actual de la ciencia.

b) Otro procedimiento es el que se basa en ajustar a las cifras de nacimientos y defunciones registrados durante un cierto número de años, como mínimo veinte, una función exponencial del tipo  $y = a \pm bc - x$ , o bien una polinomial de segundo grado,  $y = a \pm bx \pm cx^2$ , e incluso de grado superior. Efectuando el ajuste, se procede a extrapolar la función para años futuros.

Tampoco es aconsejable la aplicación de este método por las anormales circunstancias mencionadas anteriormente. En apoyo de lo dicho puede verse cómo los ajustes y extrapolaciones realizados con toda precisión y corrección para los «Estudios Hispánicos de Desarrollo Económico» dieron cifras que no fueron confirmadas después por la realidad de los nacimientos y defunciones. También resultó demasiado alto el coeficiente del 2 por 1.000 utilizado en sus previsiones respecto a la pérdida de población por movimientos migratorios externos.

c) En definitiva, y basándose en los criterios expuestos sobre las trayectorias futuras de la natalidad, mortalidad y movimientos migratorios, se reafirma que la tasa de crecimiento anual medio que, como mínimo, se ha de utilizar en el cálculo de la población futura es la del 11,5 por 1.000 habitantes.

En estas condiciones, y partiendo de la cifra de 30.900.000 calculada para el 31 de diciembre de 1960, se obtienen las cifras de población para los años del periodo 1960-1976, tal como se reflejan en el cuadro número 2.

C) Formación futura de hogares y necesidades de viviendas.

Corrientemente, para estimar la futura formación de hogares, se dividen los incrementos de población por la cifra que expresa la composición media del hogar.

Si se relaciona la cifra de población y las hojas censales familiares del censo de 1950, se llega a una cifra inferior a la composición media del hogar. La razón es que rellenaron hoja censal independiente los ascendientes que, bajo el mismo techo, convivían con hijos casados. En muchos casos también lo hicieron los hijos e hijas solteros mayores de edad y económicamente independientes, que vivían con su madre viuda. Así resultó una composición media de 3,74 personas por familia.

En la «Encuesta sobre cuentas familiares», realizada por el Instituto Nacional de Estadística en 1958, resultó en una muestra de 4.000 hogares una composición media de 4,51 personas. En la cátedra de Vivienda social de la Escuela de Arquitectura se utiliza la cifra de 4,3.

Cualquiera de estas dos cifras puede considerarse como representativa de la composición media del hogar. No así a efectos del cálculo futuro de nuevos hogares, o sea, para su utilización como divisor de los incrementos de la población, ya que aquella cifra sintetiza una pretérita y amplia vida de un hogar, en tanto que los nuevos hogares sólo con el tiempo podrán alcanzar dicha composición media.

CUADRO NUM 2  
Proyección de la población nacional durante el periodo 1960-1976

Años	Poblaciones en 31 de diciembre	Incremento de la población	Matrimonios que se producirán con un coeficiente del 7,5 por 1.000 habitantes (1)
1960	30.900.000	—	—
1961	31.255.350	355.350	234.413
1962	31.614.787	359.437	237.112
1963	31.978.357	363.570	239.835
1964	32.348.108	367.751	242.595
1965	32.718.088	371.980	245.355
1966	33.094.346	376.258	248.205
1967	33.474.931	380.595	251.062
1968	33.859.893	384.962	253.950
1969	34.249.282	389.389	256.867
1970	34.643.149	393.857	259.822
1971	35.041.545	398.396	262.815
1972	35.444.523	402.978	265.837
1973	35.852.135	407.612	268.890
1974	36.264.435	412.300	271.980
1975	36.681.476	417.041	275.107
1976	37.103.313	421.837	278.272
Totales	.....	6.203.313	4.092.147

(1) Esta serie se introduce a efectos de la comparación que luego se hará. El coeficiente se ha deducido del examen de la serie publicada en el «Anuario estadístico de España», año 1950, página 115.

Por ello es necesario decidirse por una cifra menor, a efectos de cálculo de formación de futuros hogares y de consiguientes necesidades de viviendas. Se ha utilizado corrientemente la cifra de cuatro personas por hogar.

Empleando esta cifra resultan 1.550.828 nuevas viviendas para el periodo 1961-1976. El número total de matrimonios previstos para el mismo espacio de tiempo es de 4.092.147 (cuadro número 2). Ello indica que solamente el 37,9 por 100 de los nuevos matrimonios tendrán necesidad de nueva vivienda. El 62,1 por 100 restante se acomodará con otros hogares que dispongan de vivienda o bien en viviendas que estén vacantes.

### II.A. Migraciones internas.

En el Programa Nacional de Ordenación de las Inversiones de 1980 se estimaron las necesidades de vivienda por esta causa en 4.000 al año. Los cambios estructurales, resultado de una política de desarrollo, pueden originar un extraordinario incremento de estas necesidades. Los planes de colonización, industrialización y desarrollo en general, actualmente en elaboración por el Gobierno, permiten suponer un futuro movimiento migratorio de gran alcance.

Su cuantía depende de las futuras directrices políticas concretas. Se considera imposible su conocimiento a priori. Se ha seguido en el planteamiento la línea de exposición trazada en el I Congreso Sindical Nacional de marzo de 1961.

Dicho Congreso plantea el desarrollo de la economía nacional desde su misma base: la reestructuración agrícola. Se estima que alrededor de un millón de personas activas de la zona rural se encuentran en situación de paro manifiesto o encubierto. El desarrollo del sistema exige el traslado de estas fuerzas laborales hacia nuevos puestos de trabajo. Tanto en los «Estudios Hispánicos de Desarrollo Económico» como en el I Congreso Sindical se admite que un 60 por 100 de aquellas personas activas quedará absorbido en su propia localización mediante las obras de colonización, industrialización y creación de servicios que se efectúen. Esta hipótesis, basada en las experiencias del «Mezzogiorno» italiano, es aceptable, dada la similitud de sus circunstancias estructurales con las de las zonas subdesarrolladas nacionales. Por consiguiente, puede suponerse que la emigración geográfica alcance a 400.000 personas activas, es decir, el 40 por 100 de aquella necesaria migración de uno a otro sector de la economía.

La deducción del número de hogares que resultarán desplazados, reflejada en el cuadro número 3, se efectuó de acuerdo con la estructura de la población agraria, llegando a la cuantía de 220.000.

CUADRO NUM. 3

**Deducción del número de hogares desplazados por la reestructuración agraria**

Personas activas desplazadas .....	400.000
Relación de población activa respecto de la total en la zona rural (dato del Censo Nacional de 1950) .....	2.513
Número total de personas desplazadas .....	1.005.200
Composición media del hogar rural (dato de la «Encuesta sobre cuentas familiares», Instituto Nacional de Estadística, 1953) ...	4.573
Número total de hogares desplazados ...	220.000

Fuente: I Congreso Sindical Nacional, Comisión VI, cuadro número 1. «La Vivienda»

Se estima que la migración posible desde otros sectores laborales apenas incrementará el ritmo actual, originando, a lo sumo, una necesidad de 2.000 viviendas al año, es decir, 32.000 en total, durante el período 1961-1976.

Por consiguiente, las necesidades surgidas por causa de las migraciones internas pueden cifrarse, de manera provisional, en 252.000 viviendas.

Han de tenerse en cuenta en este punto los siguientes criterios:

a) La cifra calculada representa la demanda originada por esta causa en las zonas de inmigración, por encima de las restantes necesidades examinadas en este capítulo.

b) La reestructuración agrícola será gradual, no instantánea. Por consiguiente, el desplazamiento rural se efectuará de forma escalonada en el tiempo.

c) Mientras no se produzca dicho desplazamiento de los hogares excedentes, las necesidades de viviendas originadas por su propio incremento demográfico han sido ya tenidas en cuenta en el cálculo de este último, realizado anteriormente con carácter nacional para todo el período.

d) Parte de los nuevos hogares que se formen en el futuro, como consecuencia del incremento demográfico, también tendrán en las zonas rurales el carácter de excedente, por lo que se producirá, de forma análoga, su posterior emigración. Esta no ha sido computada en los 220.000 hogares considerados. Por tanto, la necesidad real originada por el movimiento migratorio excederá de la cifra anteriormente estimada.

e) La emigración dará lugar a una disponibilidad de viviendas en los Municipios expulsores, escalonada al ritmo de aquélla.

Cabe considerar que, en general, la calidad de las viviendas que queden disponibles será ínfima, ya que en muchos casos son las habitadas por el peonaje agrícola. Por lo cual se estima que su grado de reocupación será muy pequeño. Es decir, que la mayoría causarán baja en el patrimonio nacional inmobiliario. Dado un ritmo real de reposición previsto, al tener que atender al menor número de viviendas, aumenta el coeficiente teórico de renovación.

f) Las que puedan ser reocupadas satisfacen necesidades originadas por el déficit inicial (no debiendo deducirse por ser estimado) o por el crecimiento vegetativo. En este último caso se estima que anula la doble necesidad real originada por su propia acción y subsiguiente emigración posterior, tal como se explicó en el criterio d).

En consecuencia, al computar las necesidades totales de viviendas del país, no deben recogerse las cifras de movimientos migratorios causados por el incremento vegetativo de la población excedente.

### II.5. Necesidades de reposición.

Deben considerarse las siguientes cuestiones:

A) La renovación de viviendas tiene dos aspectos:

a) Reposición de viviendas demolidas. En este caso, las necesidades de renovación se limitan a la sustitución. Puede juzgarse como ritmo mínimo físico de reposición del patrimonio. La VI Asamblea Nacional de Arquitectos de 1952 estimó en 35.000 viviendas anuales las necesidades de este orden. Su aplicación a las viviendas comprendidas en el censo de edificaciones de 1950 da lugar a una duración máxima teórica futura del patrimonio de ciento ochenta y cuatro años, que se juzga muy elevada.

b) Previsión de edificaciones en orden a que se puedan demoler aquellas viviendas que, independientemente de su subsistencia física y ocupación, se considere vayan a quedar fuera de uso, por su extremada antigüedad, importe de las reparaciones o mejoras necesarias para su conservación en vida útil, etcétera. Viene dada en función del período de vida máxima que se atribuya a la vivienda, estado del patrimonio inmobiliario de la nación y fecha de edificación.

Su determinación depende de las consideraciones anteriormente expuestas y de los recursos financieros que se destinen al sector vivienda, una vez atendidas las preferentes necesidades producidas por el déficit inicial y por la evolución de la población.

B) Las circunstancias reales del país son las siguientes:

a) Gran parte del patrimonio se construyó con elementos resistentes de madera, lo que reduce la vida probable de las viviendas así edificadas.

b) La vivienda ha sufrido una fuerte depreciación física; la congelación de alquileres, agravada por las circunstancias infraccionarias de la economía nacional, redujeron los gastos de conservación a un mínimo, precipitando su envejecimiento. Por otra parte, el creciente valor especulativo del terreno, al llegar, por lógica evolución, en ciertas áreas urbanas, a sobrepasar el de la construcción levantada, hace más interesante la recuperación de aquél y derribo de ésta, que su conservación.

C) Es difícil determinar el ritmo de reposición conveniente. Normalmente, en Europa occidental, con análogas circunstancias del patrimonio, suele considerarse una edad media máxima de la vivienda de cien años. (Documento Hou/118, editado por la Secretaría General Técnica del Ministerio de la Vivienda: «Principios técnicos, sociales y económicos del coste y rendimiento de la vivienda y sus partes», documento núm. 4, serie II, número 1.) La aceptación de la misma supondría para España el amortizar de la vivienda y sus partes (documento núm. 4, serie II, núm. 1). La aceptación de la misma supondría para España el amortizar para el año 2000 las viviendas cuya construcción fuera anterior a 1900. Pueden calcularse éstas, por defecto, suponiendo una construcción media máxima durante el período 1900-1950 de 40.000 viviendas-año y deduciéndola de las totales que apadecen en el censo nacional de 1950. El patrimonio existente en esta fecha con construcción anterior al año 1900 alcanza entonces una cuantía mínima de 4.300.000 viviendas. Su reposición en el plazo 1950-2000 requeriría, por consiguiente, un ritmo anual de 110.000 viviendas-año. La realización de este ritmo disminuiría la duración máxima futura del patrimonio inmobiliario hasta sesenta y ocho años. Dicha duración máxima futura ha de ser considerada como inalcanzable dadas las características del sistema económico nacional y la urgencia de otros sectores en la demanda de viviendas.

Puede considerarse, por consiguiente, este ritmo como de carácter deseable u óptimo. Por el contrario, la cifra mencionada en la Asamblea Nacional de Arquitectos, aplicada al pa-

patrimonio actual, marcaría el mínimo teórico imprescindible. En efecto, existiendo en la actualidad aproximadamente siete millones de viviendas, ello representaría una duración máxima futura del patrimonio de doscientos años.

El ritmo posible de reposición debe estar comprendido dentro de dichos límites extremos, y vendrá determinado por las posibilidades de inversión que se prevén para el período que abarca el Plan. La reposición ordinaria se acercará, más o menos, a los niveles óptimos teóricos, según el grado de desarrollo del sistema económico y de las necesidades preferentes que deban cubrirse en este sector. Puede contrastarse esta argumentación aludiendo a las ideas expuestas por M. Roger Macé, Director de la Construcción en Francia sobre la política de la vivienda en dicho país (documento número 43/61 (90) de la Secretaría General Técnica del Ministerio de la Vivienda): «Si se desea a fin de 1970 un mínimo de viviendas suficientes y que no pasen de cien años, sería preciso construir nueve millones en diez años... pero una política de viviendas no es concebible si su puesta en marcha debe entrañar una grave crisis económica... Esquemáticamente, la crisis del alojamiento debe resolverse en dos fases: Primera. Mientras que las necesidades debidas a la insuficiencia del patrimonio sean predominantes, las destrucciones de viviendas vetustas seguirán realizándose a un ritmo mínimo... Segunda. Cuando la densidad de ocupación haya disminuido notablemente, se hará posible, e incluso necesario, satisfacer las necesidades de renovación... Por ello, el nuevo estudio ha venido a confirmar que era prudente la elección de un ritmo de 300.000 a 330.000 viviendas-año, al menos en los próximos años...»

En el capítulo V, se desarrolla el cálculo de reposición conveniente atendiendo a estas diversas consideraciones: El ritmo máximo compatible de renovación se fija en una media de 56.942 viviendas-año durante el período 1961-1976, con un total de 911.072.

Este ritmo representa una proporción del 51,8 por 100 sobre el deseable estimado anteriormente, y del 182,7 sobre el mínimo fijado (cuadro núm. 4).

Conceptos	Ritmo mínimo	Ritmo posible	Ritmo deseable
Viviendas anuales	35.000	56.942	110.000
Duración máxima futura del patrimonio actual (años)	200	123	68

Es conveniente puntualizar el carácter teórico de ambos extremos, mínimo y máximo, calculados. En realidad, la reposición será función de las necesidades objetivas y de la política de renovación, pero las cifras teóricas deben ser incluidas en un Plan Nacional en orden a garantizar su realización, aunque se destinen con preferencia temporal a otros sectores de mayor urgencia en el problema (cual es el déficit) o a la corrección de los factores mencionados en el apartado II.6.

La diferencia del ritmo posible, respecto del mínimo, constituye la elasticidad teórica de adaptación del Plan Nacional a las condiciones sociales en que se desarrolla el problema de la vivienda. Asimismo, su diferencia con respecto al ritmo real de renovación, anteriormente mencionado, determina su elasticidad real. Ambos factores son de trascendental importancia para la coordinación de la política de la vivienda con las circunstancias económicas y sociales que experimenta el país durante la etapa de vigencia del Plan Nacional.

D) La verificación de estas cifras de reposición y, más aún, del grado de elasticidad que facilitan a la política de la vivienda, requiere de manera imprescindible las siguientes premisas:

a) Garantizar, una vez atendidos el déficit inicial y necesidades fluyentes, un gran aumento del coeficiente, previendo las necesidades teóricas para amortización de las viviendas anteriores a 1900 antes del año 2000, así como de las defectuosas, de las insalubres —que en la zona rural alcanzan gran mayoría— y de las características mínimas, que la ejecución del Plan hace necesarias.

b) Remoción de las circunstancias que hoy en día impiden la conservación de la vivienda: especulación de solares y, sobre todo, la congelación de alquileres, a fin de detener y reparar el excesivo deterioro de los elementos de la vivienda y hacer posible la renovación urbana. De no efectuarse las obras de consolidación y mejora que se consideren necesarias y urgentes es inevitable el descenso de la edad media útil, lo que automáticamente elevaría los índices mínimos de reposición que se deben considerar en el Plan, o, en su defecto, por falta de recursos, originaría un déficit final tal vez incluso superior al inicial.

II.6. Otros elementos de la demanda.

Se apunta sólo los siguientes:

- a) Viviendas que durante el período 1961-1976 se destinen en su totalidad a uso distinto del residencial.
- b) Viviendas actualmente desocupadas y susceptibles de ser ocupadas en el futuro.
- c) Viviendas no destinadas a alojamiento permanente.

No es posible registrar estadísticamente estos diversos conceptos, y menos cuantificarlos dentro de un programa de construcción. Siendo de distinto signo, puede suponerse su mutua compensación. En cuanto ello no se produzca, se originará bien una disminución, bien un aumento, en las necesidades del país.

II.7. Necesidades totales de viviendas para el período 1961-1976.

A) Como consecuencia de lo expuesto, se efectúa el cálculo de las necesidades totales, de acuerdo con lo que se expresa en el cuadro núm. 5.

	Viviendas
Déficit estimado existente en 1 de enero de 1961	1.000.000
Necesidades derivadas del incremento demográfico	1.550.828
Reposición del patrimonio inmobiliario	911.072
Necesidades derivadas de los movimientos migratorios internos	352.000
<b>Total</b>	<b>3.713.900</b>
Media anual	232.118

B) Para contractar la bondad de la cifra obtenida se cree conveniente compararla con la de viviendas construidas en el resto de los países europeos.

Utilizando como referencia el «Bulletin annuel de Statistique du logement et de la Construction pour l'Europe», correspondiente al año 1959, que publica la Comisión Económica para Europa de la Oficina Europea de las Naciones Unidas, se ha calculado por la media aritmética ponderada, para toda Europa, el coeficiente del incremento anual de la población, resultando un valor de 7,28 por 1.000 habitantes. Hallando la media de las viviendas construidas en los demás países europeos durante el período 1955-1958 resulta el coeficiente de 5,15 viviendas construidas por 1.000 habitantes.

Calculando el coeficiente de construcción de viviendas que corresponde al incremento demográfico de nuestro país (el 11,5 por 1.000), con arreglo a la media europea de 5,15 por 1.000, se obtiene el valor de 7,71.

Si se aplica este coeficiente a nuestra población media calculada para el período 1935-1970, resulta necesario construir anualmente 231.470 viviendas para mantener el ritmo medio europeo de los años 1955-1958.

Los países que se han incluido en el cálculo han sido:

Austria, Bélgica, Bulgaria, Checoslovaquia, Dinamarca, Finlandia, Francia, Grecia, Holanda, Hungría, Italia, Noruega, Polonia, Portugal, Reino Unido, Rumania, Suecia, Suiza y Yugoslavia.

En el conjunto de estos países se sintetizan muy variadas situaciones en cuanto a necesidades de viviendas, de procedi-

mientos y materiales utilizados en su construcción, así como de distintas políticas demográficas y de construcción de viviendas. De aquí que los datos derivados de los mismos se consideren como un valioso elemento de comparación.

En el cuadro de países utilizados para el cálculo se han excluido las dos Alemanias y la U. R. S. S., por presentar fuertes desviaciones. Si se hubieran incluido, las cifras medias europeas de incremento de población y de construcción de viviendas se habrían elevado, y, en consecuencia, la de 261.470 viviendas anuales indicada anteriormente.

C) El planteamiento realizado en el presente capítulo debe considerarse como una estimación de las necesidades actuales y futuras. Las dificultades de acopio de datos estadísticos, en unos casos, y de su proyección implican el carácter aleatorio de toda estimación.

El Plan Nacional exige, por tanto, su revisión periódica dentro del plazo fijado para su desarrollo. Las correcciones se efectuarán a la vista de los datos contenidos en el Censo de las Viviendas de 1933, de los muestreos que se considere preciso realizar para completarlos y de la evolución demográfica y económica del país.

### CAPÍTULO III

#### Necesidades de terrenos, urbanización y edificaciones complementarias

Para la realización del Plan Nacional es preciso disponer de terrenos suficientes que permitan la construcción de las viviendas previstas y de las edificaciones complementarias que han de atender tanto a las necesidades sociales actuales de sus habitantes como a las futuras.

##### III.1. Necesidades de terreno.

El cálculo de las necesidades de terreno se hace partiendo de la consideración de que la densidad media aconsejable para España es de 500 habitantes por hectárea. Naturalmente, esta densidad variará con las características sociales y climatológicas de los lugares de emplazamiento, pero en una primera aproximación es suficiente para determinar, con las cifras de composición media del hogar, que para el desarrollo del presente Plan será preciso disponer de 33.630 hectáreas de terreno urbanizado, cuya preparación habrá de escalonarse durante el mismo.

La importancia de esta cifra señala la urgencia de la confección de un Plan Nacional de Urbanismo que, adelantándose a las realizaciones de vivienda, prepare la actuación urbanística total. En la imposibilidad de disponer en corto plazo del mismo, gran parte de las construcciones correspondientes al primer cuatrienio habrán de ubicarse sobre los polígonos que en la actualidad tiene en ejecución acelerada y en proyecto el Instituto Nacional de la Vivienda a través de la Gerencia de Urbanización. Estos polígonos comprenden en conjunto 4.000 hectáreas.

Para su consideración en el estudio financiero del Plan, el valor del suelo urbanizado se cifra en el 15 por 100 del costo de la edificación que ha de soportar, incluido el propio valor del terreno; de esta forma se mantiene lo que al respecto establecen las Ordenanzas técnicas y normas constructivas para viviendas de renta limitada (Orden de 12 de julio de 1955).

##### III.2. Necesidades de urbanización.

El terreno apto para la edificación ha de estar dotado de los servicios adecuados de urbanización, que comprendan los siguientes conceptos:

- Movimiento de tierras y demás trabajos que adapten la superficie a las necesidades de la futura edificación.
- Redes de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas, telefónicas, etc.
- Vías, aparcamientos, etc.

Todos estos trabajos y servicios, que estarán incluidos en el Plan Nacional de Urbanismo, habrán de realizarse a un ritmo acelerado en los primeros años del Plan para garantizar la continuidad en la construcción de las viviendas.

##### III.3. Necesidades de edificaciones complementarias.

Las concentraciones urbanas socialmente organizadas requieren, sea cual fuere su tamaño, además de la construcción de las viviendas que han de alojar a sus habitantes, la de los edificios que alberguen los servicios e instituciones necesarias para el desarrollo armónico de la vida en relación.

Atendiendo a su finalidad pueden clasificarse, del modo siguiente:

Religiosos, Culturales, Comerciales, Sanitarios, Asistenciales, Administrativos, Políticos, Recreativos y de relación, Varios.

Estas edificaciones complementarias son las que caracterizan y jerarquizan las agrupaciones vecinales. Cada una de ellas tiene su dimensión óptima dependiente de numerosos factores: clima, riqueza, costumbres, etc.

A pesar de la indeterminación que este hecho produce, se han fijado tres tipos de unidades urbanas de vecindad con el fin de determinar la importancia del conjunto de edificaciones complementarias para el Plan:

A) **Núcleo residencial:** Constituye la unidad vecinal más simple.—Esta formada por una agrupación de familias en la que se encuentran cubiertas las más elementales necesidades de servicios.

Para su normal funcionamiento depende de unidades urbanas más importantes.

Se estima que el núcleo no debe tener una extensión superior a las 10 hectáreas, con una población total de 5.000 habitantes.

Debe disponer de los siguientes servicios:

Religiosos: Capilla para 300 personas con vivienda para el sacerdote. Aproximadamente, 800 metros cuadrados.

Culturales: Escuela de enseñanza primaria para párvulos y de enseñanza elemental, con capacidad para el 17 por 100 de la población y con una superficie de 15 metros cuadrados por alumno. Biblioteca con local para exposiciones.

Comerciales: 100 locales comerciales (2 por 100 de la población), distribuidos de la forma siguiente: 50 por 100, alimentación; 20 por 100, equipo doméstico; 15 por 100, vestido; 15 por 100, varios (culturales, deportes, diversiones, sanitarios y transportes). Oficinas particulares en número equivalente al 0,2 por 100 de la población. Hoteles y residencias con capacidad para el 0,5 por 100 de la población.

Sanitarios: Dos dispensarios de 100 metros cuadrados. Tres consultorios médicos particulares atendidos por otros tantos profesionales. Dos farmacias.

Asistenciales: Guarderías infantiles con capacidad para el 4 por 100 de la población y 2,50 metros cuadrados por niño. Una residencia para ancianos con capacidad para el 0,5 por 100 de la población.

Administrativos: Oficina Municipal, de unos 100 metros cuadrados aproximadamente; estafeta de correos y locutorio telefónico.

Recreativos y de relación: Dos salones de reunión para 100 personas cada uno. Un restaurante-bar. Una sala de juegos. Una sala de espectáculos para 300 personas. Campo de juegos, parques y jardines.

B) **Unidad de barrio:** Comprende normalmente cuatro núcleos en 40 hectáreas y con 20.000 habitantes.

Además de los servicios previstos para cada uno de los núcleos que lo constituyen, deberá disponer de los siguientes:

Religiosos: Dos centros parroquiales, con casa rectoral y catequesis. La capacidad de cada uno de los templos será el 10 por 100 del número de feligreses adscritos a cada parroquia.

Comerciales: Centro comercial con una superficie de 0,15 metros cuadrados por habitante.

Sanitarios: Dispensario para pequeños tratamientos, consultas de maternidad, con alguna cama para hospitalización. Puede estar atendido por seis profesionales.

Administrativos: Dependencias municipales, estafeta de correos y telégrafos. Central telefónica con locutorios públicos.

Recreativos y de relación: Centro social, compuesto de analogos elementos que el núcleo residencial, con capacidad adecuada. Locales de espectáculos (10 por 100 del total de la población). Instalaciones deportivas. Parque de esparcimiento.

Varios: Garaje y estación de servicio. Área de estacionamiento de vehículos. Talleres artesanos para atender a las necesidades de las viviendas. Paradas de medios de transportes.

En el caso de unidades de barrio planeadas inicialmente en su conjunto, los servicios religiosos y administrativos incluidos en la distribución de los núcleos residenciales quedarán suprimidos y sustituidos por los programados para la unidad de barrio.

Cuando el volumen de las sucesivas edificaciones dé lugar a una unidad de barrio no planeada inicialmente, habrá de considerarse en cada caso la reagrupación de los servicios del núcleo o núcleos residenciales ya construidos para evitar duplicidad de aquéllos.

C) *Unidad de distrito*: Esta unidad urbana constituye la agrupación de cinco barrios en 250 hectáreas y con una población de 100.000 habitantes. Los servicios complementarios de esta unidad, con independencia de los correspondientes a los barrios que la integran, serán los siguientes:

- Culturales: Centro de enseñanza media, laboral y profesional con capacidad para el 5 por 100 del total de la población.
- Comerciales: Centro comercial con una superficie de 0.20 metros cuadrados por habitante.
- Sanitarios: Ambulatorio y residencia hospitalaria, con servicios de medicina, cirugía, maternidad, etc., y con capacidad para 200 a 250 camas.
- Administrativos: Tenencia de Alcaldía, parque de bomberos, Comisaría de Policía, cuartel de la Policía Armada o Guardia Civil, Oficinas de correos, telégrafos y central de teléfonos.
- Políticos: Casa Sindical, Centros de Organizaciones del Movimiento.
- Recreativos y de relación: Centro cultural y de relación, casino, etc.; Parque público con una superficie del 10 por 100 del total, equivalente a 2.5 metros cuadrados por habitante. Complejo deportivo.
- Varios: Aparcamiento de vehículos, Estación de autobuses u otros medios de transporte.

El valor medio de estas edificaciones complementarias ha sido estimado en el 10 por 100 del coste total de las viviendas, incluido el valor de los terrenos urbanizados, teniendo en cuenta las programaciones hechas en conjuntos urbanos actualmente en construcción.

Para el cómputo del valor total de los porcentajes que se mencionan en este Plan no se han considerado las edificaciones que cubren las necesidades de orden provincial, regional o nacional.

Se estima que en la inversión total para edificaciones complementarias el 60 por 100 será atendido por el sector vivienda y el 40 por 100 por otros sectores de la economía nacional.

La inversión en edificaciones complementarias y urbanización representará aproximadamente el 23 por 100 de la inversión estricta en vivienda.

#### CAPITULO IV

##### Distribución, por clases y superficies, de las viviendas programadas

El aprovechamiento de los recursos financieros que se asignen al Plan Nacional exige la adecuación de las viviendas proyectadas a las necesidades familiares. A este fin, se ha de tener en cuenta tanto la capacidad económica del hogar como el número de personas que lo integran.

##### IV.1. Capacidad económica de los hogares.

La adecuación de los ingresos familiares a la vivienda requiere el estudio de las bases siguientes:

A) Rentas totales percibidas por el hogar. Las pocas proyecciones realizadas sobre este aspecto en nuestra nación tienen escaso grado de fiabilidad, por depender de circunstancias complejas, desconocidas estadísticamente. Su elaboración requiere las siguientes investigaciones:

- 1) Distribución de la renta nacional por perceptores de ingresos. Existe una estimación efectuada por el Instituto de Estudios Agrosociales e incorporada al «Proyecto de Desarrollo de la Región Mediterránea».
- 2) Número de perceptores de ingresos por hogar.
- 3) Relación en que los ingresos de activos secundarios se encuentran respecto de los del cabeza de familia.
- 4) Relación en que se encuentran los ingresos procedentes del capital respecto a los laborales.
- 5) Análisis de las anteriores consideraciones, según los estratos sociales, regiones y actividades agrarias, industriales o de servicios.
- 6) Carácter eventual u ordinario de dichos ingresos.

No ha sido posible la recolección de datos sobre los extremos citados, y la posibilidad de su futuro estudio requiere una mejora sustancial de las fuentes estadísticas que permitan obtenerlos. La máxima aproximación que pueda efectuarse ha de partir únicamente de la primera investigación citada: la distribución de renta por perceptores de ingresos, siendo impropio cualquier corrección que se introduzca para tener en cuenta los restantes. El grado de aleatoriedad que ello implica ha de ser por fuerza muy elevado.

B) Relación entre los ingresos percibidos por el hogar y los gastos en alojamiento. Dicha relación, tratándose de un planamiento político-económico, debe considerarse en su aspecto ideal, y no el real que suceda en la actualidad.

Este punto ha sido objeto de múltiple atención, tanto nacional como internacional, fijándose coeficientes que oscilan alrededor, del 12 por 100 de los ingresos familiares. Sin embargo, su concreción parece difícil, dependiendo de varios factores: número de personas; régimen de alquiler o compra y sistemas financieros empleados en la construcción; nivel absoluto de ingresos; preferencias subjetivas sobre calidad y superficie de las viviendas, etc. Y también de la distinta consideración que se tenga sobre dicho gasto en vivienda, según sea estrictamente el coste de uso del inmueble o se comprendan otras partidas (entretenimiento, reparaciones, calefacción, etc.).

No parece existir, por tanto, base objetiva para trazar líneas generales a este respecto. La consideración de dicho 12 por 100 es, por consiguiente, un resultado debido más bien a apreciaciones subjetivas, que se aceptan con muchas reservas por falta de estudios.

C) Proyección futura de la capacidad económica de los hogares.—En su apreciación han de considerarse dos hechos implícitos al período en que se desarrollará el Plan Nacional. Uno de ellos, la elevación de las rentas por habitante y por hogares en general, como consecuencia de los planes de desarrollo económico en elaboración. El otro, que este impulso económico motivará una mayor concentración de los habitantes en zonas con predominante economía derivada de los sectores industriales y de servicios, lo que aumentará aún más las rentas de trabajo de los hogares vinculados a los mismos.

##### IV.2. Distribución, por clases, de las viviendas programadas.

Con las premisas señaladas es imposible trazar una hipótesis que revista un mínimo de fiabilidad. Por ello, la distribución de las viviendas según la capacidad económica de sus futuros usuarios debe considerarse como una mera conjetura, y como tal se acepta, siendo urgente su revisión, dada su trascendental importancia, a medida que se perfeccione la base estadística.

Se han considerado en la programación tres clases de viviendas, denominadas de modo genérico A, B y C y correspondientes, respectivamente, a un tipo inferior, medio y superior. Su clasificación no pretende interferir las usuales hoy en día, sino tan sólo apuntar un esquema teórico comprensivo de las que se emplean en los actuales cuerpos legales. Tampoco, por otra parte, se pretende efectuar un molde rígido, totalmente desaconsejable en la construcción, sino marcar las tendencias medias a las que se considera debe someterse la edificación programada.

Dentro de dichas tres clases se subsumen el tipo mínimo (en la clase A) y el máximo (en la clase C), correspondientes a ingresos familiares de orden extremo. Respecto al tipo mínimo, su razón reside en la necesidad de procurar la elasticidad de su variación ante el previsible aumento de la renta nacional y los cambios de preferencia en el usuario que ha de suponer. Por su parte, el tipo máximo representa una proporción poco apreciable dentro del conjunto de edificación anual, y su tendencia puede corregirse con medidas de política fiscal a fin de asegurar, en lo posible, el empleo de los recursos de forma que alcancen su mayor productividad social.

Para diferenciar dichas tres clases se han empleado los costes medios de ejecución material por metro cuadrado que responden a la edificación en la actualidad, a los que habrá de añadirse posteriormente las diversas partidas comprensivas del gasto total y que se señalan en el apartado 6 del capítulo V.

En la distribución que se efectúa se ha tenido en cuenta lo expuesto en la base C) del apartado IV.1, atendiendo a que, desarrollándose el Plan Nacional durante un período de crecimiento económico, las bases futuras de distribución de los hogares habrán de mejorar cualitativamente sobre las actuales. Sin embargo, se supone que la migración procedente de la zona rural se alojara en su totalidad en las viviendas de clase inferior.

La distribución así efectuada se recoge en el cuadro número 6.—La clase A viene a suponer unos gastos en viviendas que no rebasen de las 650 pesetas mensuales, con un coeficiente respecto de los ingresos familiares que puede ser en algunos casos superior al 12 por 100. La imposibilidad de lograr las viviendas de tipo mínimo necesarias para ciertos tipos de ingresos, con suficientes garantías de calidad y dimensión, hará precisa la introducción de los subsidios de alquiler. La clase B responde a unos gastos en vivienda situados entre el anterior límite y 1.700 pesetas. La clase C comprende los gastos superiores a esta última cuantía.

CUADRO NUMERO 6

Distribución de las viviendas, por clases  
(En tanto por ciento)

Conceptos	Clase A (1.200 pesetas m <sup>2</sup> )	Clase B (1.500 pesetas m <sup>2</sup> )	Clase C (1.900 pesetas m <sup>2</sup> )	Total
Deficit inicial .....	70	27	3	100
Incremento población .....	60	30	10	100
Migraciones internas .....	89	10	1	100
Reposición .....	60	30	10	100

#### IV.3. Número de personas que integran el hogar.

Presentan mayor fiabilidad los datos sobre tamaño de los hogares que figuran en el Censo de Edificios y Viviendas de 1950. Ahora bien; la capacidad de alojamiento de la vivienda, cuya natural rigidez puede atenuarse, pero no desaparecer del todo, debe atender, en lo posible, las necesidades del hogar a través de su vida histórica. Por ello, a efectos del Plan Nacional, los datos mencionados pueden conducir a un error de planteamiento de gran importancia, pues los hogares censados comprenden, sin especificación, los que se hallan en periodo de crecimiento, madurez o decrecimiento. Ello hace que, más que atenerse a la distribución que resultaría del censo, sea conveniente atender a la composición media familiar de 4.5 personas aproximadamente según se recogió en el párrafo C del apartado II.3.

#### IV.4. Distribución, por superficies, de las viviendas programadas.

A efectos de la capacidad de alojamiento, esta composición media señala una necesidad normal para el país de la vivienda de tres dormitorios, recogida igualmente en el ordenamiento legal de las viviendas de renta limitada. La superficie normal debe, por consiguiente, comprender dicha necesidad. Conside-

rando algunas otras características—cuarto de estar, dimensión de las habitaciones, etc.—pueden establecerse las siguientes dimensiones normales, teniendo en cuenta, por otra parte, que la mayor calidad origina igualmente una mayor necesidad de superficie:

Clase A, 45-53 m<sup>2</sup> útiles; clase B, 63-72 m<sup>2</sup> útiles; clase C, 80-104 m<sup>2</sup> útiles.

Respecto de la clase C no pueden establecerse con precisión los límites, ya que varían de acuerdo con otras necesidades (servicios, habitaciones con destino especial, etc.).

La corrección de esta superficie normal se efectúa para los casos extremos: un programa más reducido—dos dormitorios—en las clases A y B para matrimonios retirados o sin hijos, solteros y viudos, que se estima en un 10 por 100 del total de viviendas de cada clase. Asimismo se ha efectuado otra previsión para familias numerosas, para las que se ha fijado la proporción del 10 por 100, recogida en la Ley de viviendas de renta limitada.

La distribución así obtenida aparece en el cuadro número 7. Debe entenderse que, al igual que la precedente, sólo marca una tendencia orientadora de las medias que se procuran obtener en la edificación programada, sin pretender introducir rigidez alguna.

CUADRO NUMERO 7

Distribución de las viviendas, por dimensiones

Clase A			Clase B			Clase C		
M <sup>2</sup> útiles	M <sup>2</sup> construidos	Tanto por ciento del total de la clase	M <sup>2</sup> útiles	M <sup>2</sup> construidos	Tanto por ciento del total de la clase	M <sup>2</sup> útiles	M <sup>2</sup> construidos	Tanto por ciento del total de la clase
38	50	10	45	60	10	63	80	30
45	60	50	63	80	40	80	100	50
52,5	70	30	72	90	40	104	130	20
63	80	10	80	100	10	—	—	—

## CAPITULO V

### Recursos financieros que precisa el desarrollo del Plan Nacional

Se examina en el presente capítulo el aspecto financiero de la edificación. Las posibilidades económicas calculadas permiten, atendidas las necesidades originadas por el déficit inicial, incremento de población y migraciones internas, la previsión de la renovación de viviendas que pueda efectuarse durante el periodo de vigencia del Plan Nacional.

Los recursos financieros adscritos al sector vivienda constituyen sus gastos totales. La coordinación con la política económica general de la nación requiere hacer tres distinciones:

#### V.1. Gastos de inversión y gastos corrientes.

Son gastos de inversión los que suponen un aumento del equipo capital de la nación mediante la transformación de elementos ya existentes en el sistema (materiales, mano de obra, etcétera). Incluyen, por consiguiente, el coste total de edificación

de la vivienda, con su urbanización y edificación complementaria aneja (excluyendo los terrenos), y las obras de mejora del patrimonio que representan un incremento en el valor real de origen.

Gastos corrientes, por el contrario, son los que no representan una nueva formación de capital, sino que atienden sólo a su entretenimiento y transferencia. Están comprendidos, por tanto, los gastos ordinarios de conservación, reparación y administración de la vivienda, urbanización y obras complementarias, mientras no constituyan un incremento de su valor real de origen; la transmisión del dominio de los terrenos; intereses intercalarios del periodo de ejecución, y eventual liquidación de los recursos obtenidos a préstamo; gastos de exacciones e impuestos, etc.

La distinción entre ambas clases de gastos es una de las condiciones más fundamentales en la política de la vivienda, ya que encauza rectamente las fuentes de recursos financieros—ahorro y gastos corrientes—hacia su legítima finalidad. Se evita así, en lo que al sector vivienda compete, la desestabilización del sistema económico nacional.

**V.2. Coste inicial y coste recurrente.**

Se entiende por coste inicial los gastos necesarios para la construcción y perfecta dotación de la vivienda, sin los cuales no puede entrar en el periodo de vida útil.

Costes recurrentes son los que se realizan a lo largo de la vida útil de la vivienda, comprendiendo los gastos de entretenimiento.

Esta distinción, realizada en plan teórico, no excluye la posibilidad de desplazamientos temporales de los costes iniciales y su consiguiente repercusión durante el periodo de vida útil. Esta es la causa precisamente de los gastos de mejora: costes iniciales cuya realización se desplace a etapas posteriores a la introducción en vida útil. Ello puede ser por un motivo coordinador (verbigracia, la necesidad de coordinación de las obras complementarias en grandes grupos de viviendas realizadas en sucesivas fases); por motivos de política económica (inducción a la generación de un ahorro que se pretende realice el usuario en su propia vivienda, liberando de este fin otras fuentes nacionales); o bien derivadas de la voluntad de los interesados (modernización o aumento de los servicios y comodidades por encima de lo actual; o de lo previsto dentro de su clase y dimensión para las viviendas de futura construcción en el Plan Nacional).

La distinción entre coste inicial y recurrente se hace necesario para atender a la totalidad de las necesidades financieras del sector y su adecuación dentro de los planes económicos de la nación.

**V.3. Gastos públicos y privados**

Gastos públicos son los efectuados por las entidades estatales, paraestatales y locales con recursos propios. Gastos privados son los efectuados por las personas particulares de manera directa o indirecta (a través de comunidades, asociaciones, mutualidades o créditos de instituciones privadas).

La importancia de la distinción realizada se comprende teniendo en cuenta la diferente fuente financiera de unos y otros gastos. Sin embargo, en la realidad tal diferencia no aparece claramente especificada en algunos supuestos. Así sucede con las cuotas de administración y conservación de viviendas devengadas de los usuarios por las entidades públicas. Puede, sin embargo, entenderse que, en todos los casos en que existe una exacción pública con destino directo e inmediato a la vivienda, responde a gastos originados desde el sector de las economías privadas. Con ello se distingue de las cuotas devengadas para las amortizaciones de los capitales empleados, cuya finalidad inmediata y directa es dicha amortización y la recuperación de aquellos capitales.

**V.4. Criterios de aplicación de las definiciones establecidas.**

A los efectos de programación de un Plan Nacional de la Vivienda debe delimitarse la diferencia entre costes iniciales y costes recurrentes. Ello porque dicho Plan representa precisamente una previsión de edificación, es decir, de construcción, y perfecta dotación de viviendas—en sus tipos y dimensiones—, y, por tanto, comprende sólo los costes iniciales. En la práctica el planteamiento se dificulta debido a la existencia, ya mencionada, de desfases temporales de dichos costes.

El coste inicial puede descomponerse en sus diversas partidas del modo siguiente:

Terrenos:	
Intereses intercalarios del periodo de ejecución del total de obras ... ..	Gastos recurrentes, públicos y privados.
Contribuciones y exacciones fiscales durante dicho periodo de ejecución ... ..	
Coste de ejecución material (de la vivienda, urbanización y edificación complementaria) ... ..	Inversiones públicas y privadas.
Costes generales de empresa, profesionales, etcétera ... ..	

El problema financiero se presenta principalmente en los gastos de inversión, que dependen de la capacidad inversora del país, y éste, a su vez, del importe total de la renta nacional y su distribución entre ahorro y consumo.

**V.5. Posibilidades de inversión.**

Para el análisis de este apartado han de aclararse dos cuestiones previas:

a) La capacidad de construcción de viviendas viene dada, entre otros factores, fundamentalmente, por el total de inversiones públicas y privadas efectuadas por la nación en el sector. La previsión, por tanto, ha de incluir ambas inversiones.

b) El Plan Nacional comprende la previsión de nueva edificación, tanto efectuada en una vez como desplazada (incluyendo, por consiguiente, las mejoras de carácter coordinador y político-económico). No se recogen las mejoras voluntarias realizadas en el patrimonio actual o futuro. La carencia de datos al respecto impide verificar una estimación estadística sobre la cuantía de estas mejoras, pero puede suponerse que, dependiendo directamente de la renta nacional, no representarán un gran volumen en la actualidad y primeras etapas del Plan Nacional, ascendiendo en las últimas, conforme el desarrollo económico del sistema eleve el importe de la Renta Nacional.

Dichas mejoras voluntarias suponen un aumento de la cuantía de las inversiones en el sector, que alcanzará cifras apreciables, aunque indeterminadas, en los últimos años del periodo programado. Al mismo tiempo, en una proporción también indeterminada, originarán la compensación de ciertas necesidades fluyentes, cuya satisfacción se resuelva por dichas obras de mejora. Las inversiones programadas para nueva edificación en el Plan Nacional, junto con la cuantía neta de aquella diferencia (inversiones en mejoras voluntarias, menos la cuantía en que compensan necesidades estimadas en el Plan), darán el total de inversiones destinadas al sector vivienda.

La elaboración de las previsiones de inversión para la atención del Plan Nacional se realiza proyectando al futuro las cifras de renta e inversión nacional.

a) Dato de cabecera de dichas proyecciones es la cuantía de la renta nacional de 1953, que asciende, según el Consejo de Economía Nacional, a 443.543 millones de pesetas.

b) Se supone un ritmo de expansión de la renta nacional de un 5 por 100 anual y acumulativo. En rigor, un programa de desarrollo se basa en el crecimiento de la renta per capita, pero la inseguridad respecto a la evolución de la población no aconseja, a los efectos del Plan Nacional, seguir este procedimiento.

c) La proyección de las inversiones brutas nacionales se ha realizado suponiendo un crecimiento de su proporción con respecto a la renta nacional desde el 17,12 por 100 existente en 1959 hasta 24,40 por 100 en 1973. Los estudios de proyección económica realizados hasta la fecha («Estudios Hispánicos de Desarrollo Económico», «La economía española en los próximos veinte años», «Proyecto de Desarrollo de la Región Mediterránea») coinciden en apreciaciones muy similares a este respecto, habiéndose recogido la previsión efectuada en el «Proyecto de Desarrollo de la Región Mediterránea», del Instituto de Estudios Agroindustriales (Ministerio de Agricultura).

d) Las inversiones en viviendas suponen una fracción de las totales realizadas en el sistema. Se ha considerado, en diversos estudios, compatible con el ritmo de desenvolvimiento económico del 5 por 100, una inversión en vivienda que oscile entre la quinta y cuarta parte de la inversión bruta nacional. Esta concepción, más empírica que teórica, responde también a la realidad actual de la mayoría de los países en vías de desarrollo y del Occidente europeo (salvo Bélgica, Italia y Grecia, con coeficientes cercanos al 30 por 100). A efectos del Plan se ha supuesto un coeficiente constante del 22,5 por 100, equidistante de aquellos extremos.

La proyección de las series así formadas se hallan en el cuadro número 8. La inversión posible en el Plan Nacional evoluciona desde un total de 19.179,3 millones de pesetas, en 1961, hasta 53.513,8, en 1976, siendo de un total para el periodo de 551.301.600.000 pesetas.

Las inversiones proyectadas para el Plan Nacional se consideran óptimas, según las hipótesis de partida examinada. La verificación de éstas debe, sin embargo, atender a las siguientes consideraciones:

a) El crecimiento de la renta nacional durante el periodo 1950-1959, según las cifras del Consejo de Economía Nacional, alcanzó un ritmo del 5,4 por 100 anual y acumulativo en pesetas constantes de 1953. La consideración anteriormente mencionada de un futuro crecimiento «per capita» del 5 por 100 representaría igualmente una evolución cercana o superior al 5,5 por 100 en la renta nacional total. La hipótesis trazada es, por tanto, a estos efectos, inferior a la posible.

b) El proceso de capitalización del país depende de diversos elementos estructurales y político-económicos. El desconocimiento, por otra parte, de la relación capital producto del conjunto

CUADRO NUMERO 8

Hipótesis de crecimiento de la renta nacional, inversión bruta e inversiones en el sector vivienda durante el periodo 1961-1976

En millones de pesetas de 1961

Años	Renta nacional	Porcentaje de inversión	Inversión bruta	Porcentaje en viviendas	Inversión en viviendas
1960	448.546,0	—	—	—	—
1961	468.873,3	18,18	85.241,2	22,5	19.179,3
1962	492.317,0	19,20	94.524,9	22,5	21.268,1
1963	516.931,8	19,60	101.318,6	22,5	22.796,7
1964	542.778,4	20,00	108.555,9	22,5	24.425,1
1965	569.917,3	20,50	116.833,0	22,5	26.287,4
1966	598.413,1	20,90	125.068,3	22,5	28.140,4
1967	628.333,7	21,20	133.206,7	22,5	29.971,5
1968	659.750,3	21,60	142.506,0	22,5	32.063,9
1969	692.737,8	22,00	152.402,3	22,5	34.290,5
1970	727.374,8	22,40	162.931,0	22,5	36.659,7
1971	763.743,3	22,70	173.369,7	22,5	39.008,2
1972	801.930,4	23,10	185.245,9	22,5	41.680,3
1973	842.026,9	23,40	197.034,3	22,5	44.332,7
1974	884.128,2	23,80	210.422,5	22,5	47.345,1
1975	928.334,6	24,10	223.728,6	22,5	50.338,9
1976	974.751,3	24,40	237.839,3	22,5	53.513,8

del sistema, como de su evolución, impide proyectar las necesidades de inversiones para conseguir un determinado ritmo de crecimiento de la renta nacional. Por consiguiente, las previsiones sobre inversiones efectuadas en el «Proyecto de Desarrollo de la Región Mediterránea» se introducen como una conjetura acerca de la posible evolución de la capacidad de ahorro del sistema, recogida por considerarse aceptable y sometida, por tanto, a revisión una vez ultimado el ordenamiento del desarrollo económico nacional. El ritmo histórico de los años 1950-1959 permite suponer la posibilidad de alcanzar la capitalización interna proyectada. Como la afluencia de capital exterior puede acelerar dicho proceso, esta hipótesis puede considerarse a estos efectos igualmente inferior a la posible.

c) El coeficiente de inversión en vivienda viene dado, en última instancia, en función del ritmo de crecimiento que se quiera imprimir al desarrollo económico, siendo una inversión no reproductiva en el sentido macroeconómico de la palabra. Teniendo en cuenta tanto este factor como la necesidad económica y social de ocupación de las fuerzas laborales disponibles (tanto por crecimiento vegetativo como por la emigración de los excedentes rurales, que no siendo especializados en su gran mayoría han de encajarse en la industria de la construcción), se acepta como compatible delimitar dicho coeficiente entre el 20-25 por 100 de la inversión total del sistema. La verificación del elegido, 22,5 por 100, se efectúa según los siguientes criterios:

1.º Un coeficiente alto puede resultar incompatible con las necesidades del desarrollo durante su etapa de «despegue». Por

otra parte, imprimiría a la edificación un ritmo de crecimiento que, no respondiendo al conseguido durante la época 1950-1960, no debe ser considerado en la planeación.

Podría preverse, sin embargo, para sus últimas etapas, pero desarrollándose en ellas las inversiones en mejoras voluntarias, en función del aumento del nivel de vida, tampoco debe considerarse en el Plan.

2.º Un coeficiente bajo constante significaría para lograr un ritmo final de construcción similar al previsible en etapas posteriores al Plan Nacional (en orden a evitar discontinuidades) un excesivo alargamiento del periodo de duración del mismo. Ello dificultaría el desarrollo armónico del país en sus aspectos económico y social.

3.º Un coeficiente bajo durante las primeras etapas determinaría el crecimiento del déficit, o, en su caso, un ritmo de reposición muy inferior al considerado como mínimo imprescindible (véase el cuadro número 15). La demanda de fuerzas laborales en la industria de la construcción se reduciría, impidiendo encuadrar a la emigración rural, y quizá retrasando, por consiguiente, la reestructuración agraria.

Por otra parte, su ulterior elevación determinaría teóricamente un brusco incremento del volumen total de obra producida, lo que pudiera conducir bien a un desequilibrio de esta rama industrial, bien a una inadecuación de la edificación realizada respecto de la programada.

4.º Su carácter intermedio le dota de gran elasticidad para acomodarse a las circunstancias reales y financieras en que se desenvuelva el país, y concretamente la construcción, durante el periodo de vigencia del Plan Nacional.

CUADRO NUMERO 9

Renta nacional, inversión bruta e inversión en viviendas durante el periodo 1950-1959

(Millones de pesetas en cada año)

Años	Renta nacional (A)	Inversión bruta (B)	$\frac{B}{A} \cdot 100$	Inversión en viviendas (C)	$\frac{C}{B} \cdot 100$
1951	209.082	22.705	10,35	4.681	19,74
1952	220.856	27.301	12,35	5.351	19,60
1953	228.220	31.700	13,89	6.205	19,57
1954	258.397	37.906	14,67	8.727	23,02
1955	271.719	48.208	17,74	10.756	22,31
1956	310.548	57.599	18,55	11.477	19,93
1957	385.717	73.517	19,06	16.208	22,18
1958	440.210	78.879	17,46	19.574	25,46
1959	463.387	79.536	17,12	19.807	24,97

Fuentes: «Renta Nacional, Inversión y Consumo en España, 1940-1959». Paris, Eguilaz, Madrid, 1960.

Para la vivienda: Datos obtenidos del Congreso Sindical, Ponencia VI, en los que no se incluye la edificación complementaria

5.º Fueron aceptadas como compatibles en ordenamientos económicos anteriores coeficientes del 22 por 100 (Programa Nacional de Ordenación de las Inversiones de 1959) y 23 por 100 (Programa Nacional de Ordenación de las Inversiones de 1960)

La hipótesis del coeficiente constante del 22,5 por 100 se verifica, por tanto, por su carácter de mejor alternativa en la previsión, pero sometida en su realización práctica a las circunstancias por que atraviese el país durante el período programado.

La aceptación de estos razonamientos permite considerar que la proyección de inversiones para el desarrollo del Plan Nacional resulta compatible con el desenvolvimiento económico-social general del país, y que no deberá conducir ni a un retraso del desarrollo de otros sectores ni a un desequilibrio del sistema.

La compatibilidad con el desarrollo económico nacional exige, sin embargo, el análisis de los efectos inducidos sobre el resto de los sectores económicos del sistema, particularmente en cuanto a materiales, mano de obra, inversiones inducidas y balanza de pagos. Es necesario para ello la creación de instrumentos adecuados de investigación estructural que especifiquen concretamente el sector vivienda dentro del conjunto de la construcción. La adaptación del Plan Nacional de Vivienda a los extremos citados será objetivo fundamental de las revisiones preceptivas del mismo, para asegurar su coordinación a los planes económicos generales del país.

El cuadro número 9 informa sobre las series históricas mencionadas.

**V.6. Gastos e inversiones unitarias en vivienda.**

La especificación de las clases y dimensiones de viviendas realizadas en el capítulo IV permite deducir la cuantía de recursos financieros necesarios por vivienda, utilizando los conceptos mencionados en el apartado I del presente capítulo. Dicha deducción aparece especificada en el cuadro número 10.

El coste de ejecución material por metro cuadrado se ha estimado atendiendo a los valores medios que normalmente presenta la construcción efectuada hoy en día.

La columna 4 comprende los costes generales de empresa, honorarios de los profesionales, etc., que vienen a totalizar actualmente un 22 por 100 de la columna 3. La suma de dichas columnas (3 y 4) supone, por consiguiente, la inversión estricta correspondiente a la vivienda de cada clase y dimensión (columna 5).

Según los estudios realizados en el capítulo III, el coste del solar puede mantenerse, en la cuantía del 15 por 100 del coste total por vivienda, desglosándose en un 5 por 100 para terrenos y un 10 por 100 para urbanización. Su adición a la inversión representa el coste unitario por vivienda (columna 8). Las necesidades de edificación complementaria se obtienen igualmente del mencionado capítulo III, ascendiendo a un 10 por 100 de dicho coste total. La suma de estos diversos componentes examinados representa el gasto total unitario previsto por vivienda de cada clase y dimensión (columna 10). Este comprende, por consiguiente, el coste de la vivienda, solar y edificación complementaria.

Debe aclararse la base empírica sobre la que se han calculado los gastos en solares y edificación complementaria. Respecto al terreno, sólo pretende ser una media, sometida a eventual modificación según su localización concreta y sobre la base de establecerse medidas correctoras de especulación. En cuanto a la urbanización y edificación complementaria es indudable que su necesidad varía según sea zona rural o urbana, y dentro de ésta, entre los distritos ya dotados de aquéllas y los barrios de nueva construcción, llegando incluso en algunos casos a no ser precisa su realización, tal como ocurre en la reposición que se efectúe en los barrios antiguos. Pero el cómputo de tales servicios para toda la edificación proyectada obedece a dos consideraciones: la mejora de la dotación deficiente que presentan ciertas zonas ya construidas y la duplicación de necesidades que se pueda originar cuando el crecimiento de grandes grupos de viviendas se efectúe por fases sucesivas no programadas inicialmente.

La inversión total unitaria por vivienda que interesa en el presente apartado es el resultado de deducir de las cifras indicadas en dicha columna 10 lo que represente gastos corrientes, que, según el modelo realizado, comprenden sólo las transferencias de terrenos en su parte proporcional a la vivienda (columna 6), y edificación complementaria (5 por 100 de la columna 9). La columna 11 representa el importe de la inversión.

CUADRO NUMERO 10  
Detalle de los costes de las viviendas programadas

Clase de vivienda m <sup>2</sup>	(1)	Coste ejecución material m <sup>2</sup>	(2)	Coste edificación material (1 x 2)	(3)	Costes empresa y profesionales	(4)	Inversión estricta en vivienda (3+4)	(5)	Terrenos (5 % de 5)	(6)	Urbanización (10 % de 5)	(7)	Coste unitario viviendas (5+6+7)	(8)	Edificios complementarios (10 % de 8)	(9)	Gasto unitario viviendas (8+9)	(10)	Inversión total unitaria en viviendas (10+9)	(11)
Clase A.																					
50	1.200	60.000	13.200	73.200	4.306	8.612	86.118	86.118	86.118	86.118	86.118	8.612	8.612	94.730	86.118	8.612	94.730	94.730	89.983		
60	1.200	72.000	15.840	87.840	5.167	10.334	103.341	103.341	103.341	103.341	103.341	10.334	10.334	113.675	103.341	10.334	113.675	113.675	107.991		
70	1.200	84.000	18.480	102.480	6.028	12.057	120.565	120.565	120.565	120.565	120.565	12.057	12.057	132.622	120.565	12.057	132.622	132.622	125.991		
80	1.200	96.000	21.120	117.120	6.880	13.779	137.788	137.788	137.788	137.788	137.788	13.779	13.779	151.567	137.788	13.779	151.567	151.567	143.908		
Clase B.																					
60	1.500	90.000	19.800	109.800	6.458	12.918	129.176	129.176	129.176	129.176	129.176	12.918	12.918	142.094	129.176	12.918	142.094	142.094	134.906		
80	1.500	120.000	26.400	146.400	8.611	17.224	172.235	172.235	172.235	172.235	172.235	17.224	17.224	189.459	172.235	17.224	189.459	189.459	179.987		
90	1.500	135.000	29.700	164.700	9.688	19.377	193.765	193.765	193.765	193.765	193.765	19.377	19.377	213.142	193.765	19.377	213.142	213.142	202.455		
100	1.500	150.000	33.000	183.000	10.765	21.529	215.294	215.294	215.294	215.294	215.294	21.529	21.529	236.823	215.294	21.529	236.823	236.823	224.982		
Clase C.																					
80	1.900	152.000	33.440	185.440	10.808	21.817	218.155	218.155	218.155	218.155	218.155	21.817	21.817	239.982	218.155	21.817	239.982	239.982	227.985		
100	1.900	190.000	41.800	231.800	13.675	27.271	272.706	272.706	272.706	272.706	272.706	27.271	27.271	299.977	272.706	27.271	299.977	299.977	284.978		
130	1.900	247.000	54.340	301.340	17.546	35.432	354.318	354.318	354.318	354.318	354.318	35.432	35.432	389.750	354.318	35.432	389.750	389.750	370.262		

### V.7. Deducción de la cifra de renovación de viviendas

Como se mencionó en el apartado II.5, el número de viviendas cuya reposición pudiera efectuarse durante el período programado vendrá dado en función de los recursos financieros del sistema y de las necesidades originadas por los otros sectores. Su cuantía quedaría comprendida entre los límites establecidos de ritmo mínimo y deseable.

Conocidas las inversiones posibles para la atención total del Plan Nacional, las inversiones unitarias para cada clase y dimensión de vivienda, y las necesidades experimentadas por los sectores de déficit inicial, incremento de población y migraciones internas, puede deducirse por diferencia de cálculo de las inversiones posibles para atender la necesidad de reposición del patrimonio nacional.

Teniendo en cuenta lo expresado en los cuadros números 6, 7 y 10, el número total de viviendas necesarias para dichos tres sectores y las inversiones que deben destinarse para su edificación figuran en el cuadro número 11.

Conceptos	Número de viviendas	Inversión unitaria — Pesetas	Inversión total — Pesetas
<b>Clase A</b>			
50 m' .....	185.550	89.993	16.698.201.150
60 m' .....	927.748	107.991	100.188.434.268
70 m' .....	556.649	125.991	70.132.764.159
80 m' .....	185.550	143.989	26.717.158.950
Suma parcial .	1.855.497	—	213.736.558.527
<b>Clase B</b>			
60 m' .....	76.025	134.990	10.262.614.750
80 m' .....	304.099	179.987	54.733.866.713
90 m' .....	304.099	202.485	61.575.486.015
100 m' .....	76.025	224.982	17.104.256.550
Suma parcial .	760.248	—	143.676.224.028
<b>Clase C</b>			
80 m' .....	56.125	227.983	12.795.545.875
100 m' .....	93.541	284.978	26.657.127.098
130 m' .....	37.417	370.262	13.854.093.254
Suma parcial .	187.083	—	53.306.766.227
Total .....	2.802.828	—	410.719.548.782

La diferencia entre los 551.301.600.000 pesetas a que ascienden las inversiones programadas totales y las 410.719.548.782 que cubren los mencionados sectores representa una cifra de 140.582.051.218 pesetas, que son las que se pueden dedicar a la renovación del patrimonio inmobiliario.

La distribución proporcional de esta cuantía, de acuerdo con las clases y dimensiones de vivienda previstas para la renovación en los citados cuadros del capítulo III señala, a su vez, la posibilidad de reponer 911.072 viviendas durante el período programado (cuadro número 12).

### V.8. Recursos financieros necesarios para la atención del Plan Nacional.

Los resultados obtenidos en este capítulo permiten trazar un cuadro global de la programación de viviendas y recursos financieros. Las columnas 9 y 10 del cuadro número 10 señalan el gasto e inversión unitarios que, conjuntamente con el número de viviendas previsto, indican la cuantía de las necesidades financieras del Plan Nacional. Ha de mencionarse, sin embargo, que

CUADRO NUMERO 12

Viviendas cuya reposición resulta compatible durante el período 1961-1976

Conceptos	Número de viviendas	Inversión unitaria — Pesetas	Inversión total — Pesetas
<b>Clase A</b>			
50 m' .....	54.664	89.993	4.919.377.352
60 m' .....	273.322	107.991	29.516.316.102
70 m' .....	163.993	125.991	20.661.642.063
80 m' .....	54.664	143.989	7.871.014.696
Suma parcial .	546.643	—	62.968.350.213
<b>Clase B</b>			
60 m' .....	27.332	134.990	3.689.546.680
80 m' .....	109.329	179.987	19.677.798.723
90 m' .....	109.329	202.485	22.137.482.565
100 m' .....	27.332	224.982	6.149.208.024
Suma parcial .	273.322	—	51.654.035.992
<b>Clase C</b>			
80 m' .....	27.332	227.983	6.231.231.356
100 m' .....	45.554	284.978	12.981.887.812
130 m' .....	18.221	370.262	6.746.543.902
Suma parcial .	91.107	—	25.959.663.070
Total .....	911.072	—	140.582.049.275

dichas cifras, por lo que respecta a los gastos corrientes, constituyen una previsión parcial, comprendiendo tan sólo el coste de los terrenos que deben disponerse para la edificación. La dificultad de estimación de los intereses intercalarios, exacciones fiscales y otras partidas menores dependientes de gran número de circunstancias, impide efectuar un cómputo de las mismas que tenga un mínimo valor práctico. Tampoco puede obtenerse un conocimiento veraz de los beneficios de la promoción inmobiliaria tanto en su aspecto real o actual como en el ideal de los que pudieran considerarse justos. Esta última partida no es relevante para el planeamiento de la edificación, ya que las viviendas han de ser examinadas a su precio de coste industrial y no de venta.

Es, sin embargo, de gran importancia, si se atiende al desarrollo ulterior que origina en el futuro usuario y al estímulo que representa para la iniciativa privada. Aspectos a veces en oposición y que requieren una atención cuidadosa por parte de los organismos públicos.

Los resultados mencionados aparecen en los cuadros números 13 y 14.

El total de recursos financieros precisos para el desarrollo del Plan Nacional asciende a la cuantía de 580.317.242.313 pesetas.

El gasto medio por vivienda viene a resultar de 155.256 pesetas. Si se deduce la parte proporcional correspondiente a la urbanización y edificación complementaria, el coste unitario por vivienda es de 130.213 pesetas.

La estadística de obra proyectada de 1959 [Documento número 42/61 (52), de la Secretaría General Técnica del Ministerio de la Vivienda], señala una cuantía de 126.820 pesetas de presupuesto medio por vivienda de nueva obra proyectada en dicho año, comprendiendo los terrenos y los locales no destinados a vivienda incluidos en el edificio. Por otra parte, no comprende la construcción directa del Instituto Nacional de la Vivienda, y en cuanto al resto, se estima un error por defecto del 15 por 100. Ambas partidas, posiblemente, de inferior categoría.

Por consiguiente, la programación de viviendas efectuada para el Plan Nacional supone una mejora de la construcción media realizada en la actualidad, es decir, un aumento cualitativo en el patrimonio nacional, urgencia ineludible del desarrollo económico y elevación del nivel de vida español.

CUADRO NUMERO 13

Viviendas programadas en el Plan Nacional 1961-1976

Conceptos	Déficit inicial	Incremento de la población	Migraciones internas	Reposición conveniente	Total	Porcentaje
<b>Clase A</b>						
50 m <sup>2</sup> .....	70.000	93.050	22.500	54.684	240.214	6,5
60 m <sup>2</sup> .....	350.000	465.248	112.500	273.322	1.201.070	32,3
70 m <sup>2</sup> .....	210.000	279.149	87.500	183.992	720.642	19,4
80 m <sup>2</sup> .....	70.000	93.050	22.500	54.684	240.214	6,5
Suma parcial .....	700.000	930.497	225.000	546.643	2.402.140	64,7
<b>Clase B</b>						
60 m <sup>2</sup> .....	27.000	46.525	2.500	27.332	103.357	2,8
80 m <sup>2</sup> .....	108.000	186.099	10.000	109.329	413.428	11,1
90 m <sup>2</sup> .....	108.000	186.099	10.000	109.329	413.428	11,1
100 m <sup>2</sup> .....	27.000	46.525	2.500	27.332	103.357	2,8
Suma parcial .....	270.000	465.248	25.000	273.322	1.033.570	27,8
<b>Clase C</b>						
80 m <sup>2</sup> .....	9.000	46.525	600	27.332	83.457	2,2
100 m <sup>2</sup> .....	15.000	77.541	1.000	45.554	139.095	3,8
130 m <sup>2</sup> .....	6.000	31.017	400	18.221	55.638	1,5
Suma parcial .....	30.000	155.083	2.000	91.107	278.190	7,5
Total .....	1.000.000	1.550.828	252.000	911.072	3.713.900	100,0

CUADRO NUMERO 14

Recursos financieros programados para la atención del Plan Nacional

Conceptos	Viviendas	Inversión unitaria — Pesetas	Terrenos — Pesetas	Gasto unitario — Pesetas	Total inversiones — Pesetas	Total terrenos — Pesetas	Gastos totales — Pesetas
<b>Clase A</b>							
50 m <sup>2</sup> .....	240.214	89.992	4.737	94.730	21.617.578.502	1.137.893.718	22.755.472.220
60 m <sup>2</sup> .....	1.201.070	107.991	5.684	113.675	129.704.750.370	6.826.881.880	136.531.632.250
70 m <sup>2</sup> .....	720.642	125.991	6.631	132.622	90.794.406.222	4.778.577.102	95.572.983.324
80 m <sup>2</sup> .....	240.214	143.989	7.578	151.567	34.588.173.646	1.823.241.692	36.408.515.338
Suma parcial .....	2.402.140	115.191	6.063	121.254	276.704.908.740	14.563.694.392	291.268.603.132
<b>Clase B</b>							
60 m <sup>2</sup> .....	103.357	134.990	7.104	142.094	13.952.161.430	734.248.126	14.686.409.556
80 m <sup>2</sup> .....	413.428	179.987	9.472	189.459	74.411.695.436	3.915.990.016	78.327.685.452
90 m <sup>2</sup> .....	413.428	202.485	10.657	213.142	83.712.923.580	4.405.502.190	88.118.425.776
100 m <sup>2</sup> .....	103.357	224.982	11.841	236.823	23.252.424.574	1.223.860.237	24.476.284.811
Suma parcial .....	1.033.570	183.986	9.946	198.932	195.330.260.020	10.279.990.577	205.610.250.597
<b>Clase C</b>							
80 m <sup>2</sup> .....	83.457	227.983	11.999	239.982	19.026.777.231	1.001.400.543	20.028.177.774
100 m <sup>2</sup> .....	139.095	284.978	14.999	299.977	39.639.014.910	2.082.235.905	41.725.250.815
130 m <sup>2</sup> .....	55.638	370.262	19.488	389.750	20.600.637.156	1.084.273.244	21.684.910.500
Suma parcial .....	278.190	284.936	14.997	299.933	79.266.429.297	4.171.929.792	83.438.359.089
Total .....	3.713.900	148.443	7.813	156.256	551.331.598.057	29.015.644.761	580.317.242.818

## CAPITULO VI

Programación anual de viviendas  
Financiación del plan anual

Examinadas en los anteriores capítulos las necesidades totales de viviendas y la previsión de recursos financieros que deben adscribirse para su edificación, es fundamental programar la construcción anual y la distribución de dichos recursos atendiendo a su origen y aplicación

## VI.1. Programación de la edificación.

Las bases con que se ha efectuado son las siguientes:

- Inversiones totales previstas anualmente a disposición del Plan Nacional.
- Inversiones unitarias por vivienda.
- Distribución anual por clases y dimensiones en las proporciones establecidas en el cuadro número 13.
- Necesidades originadas anualmente por el crecimiento de la población.

e) Reestructuración agrícola. Se supone realizable de manera gradual, por lo que las necesidades originadas por las migraciones internas se muestran crecientes.

f) Reposición de viviendas. Se parte del ritmo mínimo teórico establecido en el apartado II.5, suponiéndose que las necesidades de la demanda por este concepto experimentarán un lento crecimiento en función del aumento del nivel de vida y del crecimiento del patrimonio inmobiliario. Cuando se haya absorbido en su totalidad el déficit inicial, asumirá el excedente de recursos sobre las necesidades originadas por el incremento de la población y las migraciones internas. Se considera la existencia de los adecuados instrumentos de orientación para regular del modo mencionado el ritmo de reposición.

g) La cobertura del déficit inicial se realiza de manera gradual, en la medida en que los recursos financieros excedan las necesidades preñadas de los otros sectores.

Con arreglo a dichas bases se elabora el cuadro número 15, que marca el total de viviendas previstas para cada año en función de los distintos grupos de demanda.

CUADRO NUMERO 15

Programación de viviendas durante el periodo 1961-1976, por grupos de demanda

Años	Crecimiento de la población	Migración	Reposición y déficit	Total de viviendas	Inversión millones de pesetas
1961	88.838	4.000	32.247	125.085	19.179,3
1962	89.859	4.000	45.744	139.303	21.268,1
1963	90.892	5.000	54.625	150.518	22.795,7
1964	91.938	6.000	64.206	162.144	24.425,1
1965	92.995	8.000	74.056	175.051	26.287,4
1966	94.065	10.000	84.327	188.392	28.149,4
1967	95.146	12.000	94.431	201.577	29.971,5
1968	96.240	14.000	106.383	213.623	32.003,9
1969	97.347	16.000	119.280	232.627	34.530,5
1970	98.467	18.000	132.791	249.258	36.659,7
1971	99.599	20.000	146.321	265.920	39.008,2
1972	100.744	22.000	162.274	285.018	41.020,3
1973	101.903	24.000	177.816	303.719	44.522,7
1974	103.075	26.000	194.825	323.900	47.225,1
1975	104.260	28.000	207.695	340.955	50.338,9
1976	105.480	34.000	214.050	353.510	53.513,8
Total	1.550.828	252.000	1.911.072	3.713.900	551.301,6

## VI.2. Desarrollo del programa.

a) El periodo de vigencia del Plan Nacional viene dado en función de las necesidades y recursos. Requiere, además, las siguientes premisas:

- Que el ritmo final de construcción sea similar al previsible en etapas posteriores al Plan Nacional para evitar el desequilibrio de este sector industrial.
- Que el ritmo de reposición alcance en los últimos años las cifras teóricas que se consideren deseables para la etapa posterior al Plan Nacional. Esto se requiere por la necesidad de coordinar los últimos años de su vigencia con los planes ulteriores.
- Que el periodo que se considere no sobrepase los límites que fije la necesidad de coordinar la planeación de la vivienda con la económica y social general de la nación.

Dependiendo de estas premisas se ha fijado el periodo de vigencia del Plan Nacional en dieciséis años: 1961-1976.

b) Las cifras programadas para el año 1961 deben considerarse resultado teórico del modelo trazado, no pudiendo efectuarse la planeación de elementos ya dados en el sistema.

La construcción del año 1960, según las cifras facilitadas a la O. E. C. E., alcanzó 128.400 viviendas, pudiendo preverse, por tanto, que la realizada en 1961 supere la programada.

c) En 1962 la previsión de viviendas terminadas alcanzó la cifra de 139.603, lo que representa un 4,5 por 100 de crecimiento anual sobre la realizada en 1960. Este ritmo es inferior al medio experimentado desde 1950.

La edificación de 1962 está sometida a cierta eventualidad, ya que depende de las viviendas actualmente en construcción.

d) El grado de indeterminación en el número de viviendas construidas disminuye en 1963, y debe desaparecer en 1964, en el que el programa previsto puede lograr su plena eficacia.

e) El ritmo medio de crecimiento del número de viviendas terminadas durante el periodo programado asciende a un 7,20 por 100 anual y acumulativo. El realizado durante el periodo anterior (1950-1960) se elevó al 8,45 por 100.

f) El ritmo de reposición responde al mínimo teórico considerado en el apartado II.5. No obstante, en el desarrollo del Plan y con objeto de imprimir una mayor aceleración a la resolución del déficit inicial, la renovación se limitará a aquellas circunstancias que correspondan prácticamente a situaciones de déficit: ruina inminente o inhabilitabilidad absoluta. Cubierto el déficit, la reposición ascenderá hasta alcanzar en el año 1976 la cifra de 214.050 viviendas.

Esta correspondencia entre ambos sectores impide desglosar sus cifras en la programación, integrándose en una sola columna en el cuadro número 15.

El número de viviendas terminadas una vez cubierto el déficit inicial debe considerarse resultado teórico del modelo, ya que se han conseguido los dos objetivos últimos del Plan Nacional: absorción del déficit inicial y normalización del mercado de la vivienda.

Como consecuencia del cambio de sectores de la demanda experimentado en la etapa final del Plan Nacional, y de las nuevas necesidades urbanas y sociales, la realización efectiva de las cifras teóricas dependerá de las siguientes premisas:

- Planes de renovación urbana.
- Ritmo de edificación anual en etapas posteriores al Plan Nacional.
- Coordinación en los últimos años con dichos planes de renovación y ritmo de edificación posterior al Plan Nacional.

La distribución de las viviendas proyectadas, según clases y dimensiones, se detalla en el cuadro número 16. Debe realizarse la revisión periódica de las cifras para su adaptación a las necesidades de la demanda.

CUADRO NUM. 16  
Programación de viviendas, por clases y dimensiones, durante el período 1961-1976

Años	Clase A				Clase B				Clase C						
	50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	Total	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	Total	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	Total
1961	8.090	40.452	24.271	8.090	80.903	3.481	13.924	13.924	3.481	34.810	2.811	4.688	4.688	1.875	9.372
1962	9.030	45.147	27.088	9.030	90.295	3.885	15.540	15.540	3.885	38.850	3.138	5.228	5.228	2.092	10.458
1963	9.735	48.678	29.206	9.735	97.356	4.189	16.756	16.756	4.189	41.890	3.381	5.636	5.636	2.255	11.272
1964	10.487	52.437	31.462	10.487	104.873	4.512	18.050	18.050	4.512	45.124	3.644	6.074	6.074	2.438	12.147
1965	11.322	56.611	33.987	11.322	113.222	4.872	19.487	19.487	4.872	48.718	3.934	6.555	6.555	2.622	13.111
1966	12.185	60.926	36.555	12.185	121.851	5.243	20.972	20.972	5.243	52.430	4.232	7.056	7.056	2.822	14.111
1967	13.038	65.180	39.114	13.038	130.380	5.610	22.439	22.439	5.610	56.098	4.530	7.550	7.550	3.019	15.099
1968	14.011	70.056	42.533	14.011	140.111	6.029	24.114	24.114	6.029	60.226	4.868	8.113	8.113	3.245	16.226
1969	15.046	75.231	45.139	15.046	150.462	6.474	25.896	25.896	6.474	64.740	5.227	8.712	8.712	3.488	17.425
1970	16.122	80.610	48.366	16.122	161.220	6.937	27.747	27.747	6.937	69.368	5.601	9.335	9.335	3.734	18.670
1971	17.260	85.986	51.599	17.260	171.997	7.400	29.602	29.602	7.400	74.000	5.976	9.959	9.959	3.984	19.919
1972	18.435	92.174	55.306	18.435	184.350	7.922	31.728	31.728	7.922	79.320	6.404	10.874	10.874	4.270	21.348
1973	19.644	98.222	58.933	19.644	198.443	8.452	33.810	33.810	8.452	84.524	6.826	11.376	11.376	4.550	22.752
1974	20.950	104.749	62.949	20.950	209.498	9.014	36.056	36.056	9.014	90.140	7.279	12.131	12.131	4.852	24.222
1975	22.865	110.264	68.159	22.865	228.529	9.489	37.955	37.955	9.489	94.888	7.661	12.770	12.770	5.107	25.538
1976	22.865	114.325	68.585	22.865	228.650	9.838	39.352	39.352	9.838	98.360	7.944	13.240	13.240	5.286	26.480
Total	240.214	1.201.070	720.642	240.214	2.402.140	103.357	413.428	413.428	103.357	1.033.570	83.457	139.095	139.095	55.638	278.190

VI.3. Conexión del Plan Nacional con la edificación en etapas posteriores.

Como se mencionó, el aumento previsto del ritmo anual de construcción requiere su compatibilidad con la edificación posterior a la etapa proyectada. Los criterios de estudio son los siguientes:

A) Desaparecidos el déficit inicial y la migración originada por causas extraordinarias, el ritmo de construcción de viviendas vendrá dado principalmente en función de la reposición y del crecimiento vegetativo.

B) Tanto la normalización del mercado como la elevación de la renta nacional hasta niveles análogos a los de países más desarrollados son incompatibles con el estado de conservación del patrimonio inmobiliario.

La reposición que se haya de efectuar a partir de 1976 deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Reposición para el año 2000 de las viviendas con fecha de edificación anterior a 1900 (apartado II.5) Descontando la renovación efectuada hasta 1976, habrá de alcanzarse un ritmo anual de 141.000 viviendas como mínimo.

b) Reposición originada por causas extraordinarias (ruina, catástrofes, etc.) y por el rápido envejecimiento funcional de las viviendas de clase mínima existentes actualmente o incorporadas al Plan Nacional.

c) El aumento de los ingresos medios ha de suponer nuevas tendencias en la demanda (verbigracia, la vivienda unifamiliar) y, de modo general, la aceleración del envejecimiento funcional de la vivienda, reduciendo la edad máxima considerada de cien años. Esto responde a circunstancias reales de países con mayor nivel de vida y teóricas sobre el coste inicial y recurrente de la vivienda.

d) Los planes de renovación urbana pueden suponer la transformación o demolición de viviendas posteriores a 1900.

Estas consideraciones permiten prever que la reposición alcanzará, pese a su indeterminación, cifras cercanas a las 200.000 viviendas por año, manteniendo el ritmo conseguido en los últimos años del Plan Nacional.

C) El crecimiento demográfico será similar al experimentado durante el Plan Nacional, donde sus necesidades se cifraron para 1973 en 105.000 viviendas.

D) No pueden determinarse las necesidades originadas por las migraciones internas, pero ha de suponerse que serán mayores que las actuales, según la experiencia de países más desarrollados.

E) Han de añadirse otras circunstancias que incrementarán la inversión unitaria por vivienda: aumento de la calidad y superficie, crecimiento de las necesidades de urbanización y edificaciones complementarias.

F) Los diversos factores examinados permiten prever que tanto el ritmo de construcción como el de inversión alcanzarán en etapas posteriores al Plan Nacional los niveles indicados en los últimos años del mismo y que, probablemente, incluso los superen. Ello sería resultado lógico del desarrollo económico y social que experimente la nación durante su próximo futuro.

VI.4. Bases generales de financiación.

La planeación financiera responde al análisis de los recursos atendiendo a su origen y aplicación, de acuerdo con las siguientes bases:

1. Recursos financieros totales disponibles.
2. Distribución de las viviendas por clases.
3. Distribución según el carácter de la promoción: libre, protegida y oficial. Dentro de la segunda, la especificación del sistema legal.
4. Financiación de las diversas partidas comprensivas del gasto total (vivienda, solar, edificación complementaria).
5. Origen de los recursos empleados, distinguiendo su fuente pública o privada.

La ordenación político-económica pretende la mayor productividad en la distribución de los recursos públicos y privados, asegurando su compatibilidad con la situación monetaria. Los planes financieros deben responder a las circunstancias coyunturales del país y de la edificación de viviendas. La variabilidad de dichas circunstancias imposibilita una previsión a largo plazo. Siendo preceptiva la revisión cuatrienal del Plan Nacional, se establece sobre este período, que comprende dos bienios presupuestarios.

## VI.5. Bases de financiación para el cuatrienio 1962-1965.

1) El total de recursos financieros, según el cuadro número 8 y la parte proporcional de terrenos (cuadros números 10 y 14), asciende a la cuantía anual consignada en el cuadro número 17.1.

CUADRO NUMERO 17			
Recursos financieros necesarios para la ejecución del Plan Nacional y viviendas programadas, cuatrienio 1962-1965			
1. Recursos financieros (miles de pesetas)			
Años	Inversiones	Terrenos	Gastos totales
1962 .....	21.268.100	1.090.635	22.358.735
1963 .....	22.796.700	1.175.938	23.972.638
1964 .....	24.425.100	1.268.801	25.693.901
1965 .....	26.287.400	1.367.622	27.655.022

  

2. Distribución por clases de las viviendas programadas				
Años	Clase A (64,7 x 100)	Clase B (27,8 x 100)	Clase C (7,5 x 100)	Total (100 x 100)
1962 .....	90.295	38.850	10.458	139.603
1963 .....	97.356	41.890	11.272	150.518
1964 .....	104.873	45.124	12.147	162.144
1965 .....	113.222	48.718	13.111	175.051

2) La distribución de viviendas por clases se realiza según el cuadro número 18. Para mayor sencillez en la exposición se limita a las tres clases ideales: A, B y C. El cuadro número 17.2 recoge la programación efectuada.

3) La promoción privada no acogida representa actualmente un volumen estimado en 12.000 viviendas-año. No siendo previsible un cambio fundamental en esta orientación, se supone que en dicho cuatrienio alcanzará alrededor de un 10 por 100 del total de viviendas anuales.

La promoción oficial se elevará hasta un 30 por 100 de la total anual, respondiendo a su finalidad social y reguladora del mercado. Dicha promoción se efectuará directamente o por delegación del Ministerio de la Vivienda en otros organismos estatales y paraestatales.

La vivienda acogida a protección oficial cubrirá el 60 por 100 restante.

La distribución según las clases de viviendas se realizará en el cuadro número 18, atendiendo a la edificación actual efectuada por la promoción libre y a la orientación señalada para la oficial.

La elección entre los distintos sistemas de protección requiere dos premisas: estimular la iniciativa privada y no suponer un desequilibrio para los fondos públicos. A tal fin se formulan tres hipótesis alternativas, considerando fija la proporción del grupo primero de renta limitada y variando los restantes componentes:

Primera hipótesis: 25 por 100, grupo primero de renta limitada: 75 por 100, subvencionadas.

Segunda hipótesis: 25 por 100, grupo primero de renta limitada: 40 por 100 subvencionadas: 35 por 100, grupo segundo de renta limitada.

Tercera hipótesis: 25 por 100, grupo primero de renta limitada: 75 por 100, grupo segundo de renta limitada.

Su distribución por clases se efectúa en el cuadro número 19, de acuerdo con los resultados obtenidos en los últimos años.

4) La especificación del gasto total entre sus diversas partidas (solares, viviendas, edificación complementaria) se realiza

CUADRO NUMERO 18

Viviendas programadas en el cuatrienio 1962-1965, por grupos de promoción

Conceptos		Clase A	Clase B	Clase C	Total
1. Tantos por ciento:					
Privada, libre .....		7,5	1,0	1,5	10,0
Privada, protegida .....		31,7	23,8	5,5	60,0
Oficial .....		25,5	4,0	0,5	30,0
Total .....		64,7	27,8	7,5	100,0
2. Distribución anual:					
1962 .....	Libre .....	10.458	1.396	2.106	13.960
	Protegida .....	44.238	31.870	7.684	83.752
	Oficial .....	35.599	5.584	698	41.881
	Total .....	90.295	38.850	10.458	139.603
1963 .....	Libre .....	11.272	1.505	2.275	15.052
	Protegida .....	47.703	34.364	8.244	90.311
	Oficial .....	38.381	6.021	753	45.155
	Total .....	97.356	41.890	11.272	150.518
1964 .....	Libre .....	12.147	1.621	2.446	16.214
	Protegida .....	51.380	37.017	8.890	97.237
	Oficial .....	41.346	6.486	811	48.643
	Total .....	104.873	45.124	12.147	162.144
1965 .....	Libre .....	13.111	1.751	2.643	17.505
	Protegida .....	55.475	39.963	9.593	105.031
	Oficial .....	44.636	7.004	875	52.515
	Total .....	113.222	48.718	13.111	175.051

atendiendo a la distribución indicada en el cuadro número 10 y en la anterior base tercera. El resumen general se ofrece en el cuadro número 20.

Los cuadros números 21 al 24 incluyen la distribución anual según los distintos grupos de promoción. Los apartados a), b)

y c) se refieren, respectivamente, a la libre, oficial y protegida. El d), al grupo primero de renta limitada. El apartado e) corresponde a las viviendas subvencionadas o de grupo segundo, según se trate de la primera o tercera hipótesis de financiación. Los apartados f) y g), a la segunda hipótesis.

CUADRO NUMERO 19

Viviendas programadas según las hipótesis alternativas de protección

1.—Tantos por ciento

Conceptos	1.ª hipótesis			2.ª hipótesis			3.ª hipótesis			Total
	Clase A	Clase B	Clase C	Clase A	Clase B	Clase C	Clase A	Clase B	Clase C	
Grupo primero .....	1.7	9.3	4.0	1.7	9.3	4.0	1.7	9.3	4.0	15.0
Grupo segundo .....	—	—	—	14.0	6.3	0.7	30.0	13.5	1.5	45.0
Subvencionadas .....	30.0	13.5	1.5	16.0	7.2	0.8	—	—	—	—
Total	31.7	22.8	5.5	31.7	22.8	5.5	31.7	22.8	5.5	60.0

2.—Distribución anual

		Clase A	Clase B	Clase C	Total
<b>1963</b>					
1.ª y 3.ª hipótesis .....	Grupo I .....	2.372	12.984	5.584	20.940
	Subvencionadas o Grupo II .....	41.866	18.886	2.070	62.822
	Total .....	44.238	31.870	7.654	83.762
2.ª hipótesis .....	Grupo I .....	2.372	12.984	5.584	20.940
	Subvencionadas .....	22.329	10.072	1.104	33.505
	Grupo II .....	19.537	8.814	966	29.317
Total .....	44.238	31.870	7.654	83.762	
<b>1963</b>					
1.ª y 3.ª hipótesis .....	Grupo I .....	2.558	13.999	6.021	22.578
	Subvencionadas o Grupo II .....	45.145	20.365	2.223	67.733
	Total .....	47.703	34.364	8.244	90.311
2.ª hipótesis .....	Grupo I .....	2.558	13.999	6.021	22.578
	Subvencionadas .....	24.077	10.861	1.188	36.126
	Grupo II .....	21.068	9.504	1.035	31.607
Total .....	47.703	34.364	8.244	90.311	
<b>1964</b>					
1.ª y 3.ª hipótesis .....	Grupo I .....	2.755	15.081	6.486	24.322
	Subvencionadas o Grupo II .....	48.625	21.936	2.404	72.965
	Total .....	51.380	37.017	8.890	97.287
2.ª hipótesis .....	Grupo I .....	2.755	15.081	6.486	24.322
	Subvencionadas .....	25.993	11.700	1.282	38.975
	Grupo II .....	22.632	10.236	1.122	33.990
Total .....	51.380	37.017	8.890	97.287	
<b>1965</b>					
1.ª y 3.ª hipótesis .....	Grupo I .....	2.975	16.279	7.004	26.258
	Subvencionadas o Grupo II .....	52.500	23.684	2.589	78.773
	Total .....	55.475	39.963	9.593	105.031
2.ª hipótesis .....	Grupo I .....	2.975	16.279	7.004	26.258
	Subvencionadas .....	28.000	12.631	1.381	42.012
	Grupo II .....	24.500	11.053	1.208	36.761
Total .....	55.475	39.963	9.593	105.031	

CUADRO NUMERO 20

Distribución de los recursos programados para el cuatrienio 1962-1965 entre las diversas partidas del gasto total

Clase	Miles de pesetas					
	Terrenos	Urbanización	Vivienda	Edificaciones completas	Inversiones totales	Gastos totales
<b>1962</b>						
A .....	547.440	1.021.517	8.682.787	970.233	10.674.537	11.231.977
B .....	386.408	721.084	6.129.184	635.063	7.535.331	7.921.737
C .....	156.389	292.858	2.487.918	277.658	3.058.232	3.215.071
<b>Total .....</b>	<b>1.090.235</b>	<b>2.035.259</b>	<b>17.299.889</b>	<b>1.832.952</b>	<b>21.268.100</b>	<b>22.358.785</b>
<b>1963</b>						
A .....	690.250	1.094.978	9.307.195	1.040.006	11.442.179	12.032.429
B .....	416.642	772.978	6.570.157	734.330	8.077.465	8.494.197
C .....	189.046	313.598	2.665.935	297.523	3.277.058	3.448.102
<b>Total .....</b>	<b>1.175.938</b>	<b>2.181.554</b>	<b>18.543.287</b>	<b>2.071.859</b>	<b>22.796.700</b>	<b>23.972.638</b>
<b>1964</b>						
A .....	635.824	1.173.132	9.971.500	1.114.237	12.258.869	12.894.693
B .....	448.808	828.141	7.039.044	786.737	8.653.922	9.102.730
C .....	182.169	336.110	2.857.315	318.884	3.512.309	3.694.478
<b>Total .....</b>	<b>1.266.801</b>	<b>2.337.383</b>	<b>19.867.859</b>	<b>2.219.858</b>	<b>24.425.100</b>	<b>25.691.901</b>
<b>1965</b>						
A .....	686.442	1.282.605	10.732.007	1.199.218	13.193.830	13.880.272
B .....	484.554	891.331	7.576.158	846.768	9.314.255	9.798.609
C .....	196.626	361.682	3.074.529	343.124	3.779.315	3.975.941
<b>Total .....</b>	<b>1.367.622</b>	<b>2.515.598</b>	<b>21.382.629</b>	<b>2.389.110</b>	<b>26.287.400</b>	<b>27.655.022</b>

CUADRO NUMERO 21

Distribución de los recursos programados entre las diversas partidas del gasto total. Año 1962

(Miles de pesetas)

	Clase A	Clase B	Clase C	Total
<b>a. Libre.</b>				
Terrenos .....	63.406	13.885	31.584	108.874
Urbanización .....	118.313	25.911	58.934	203.158
Vivienda .....	1.005.643	220.240	501.009	1.726.892
Edificaciones complementarias .....	112.373	24.616	55.914	192.903
Inversiones .....	1.236.329	270.767	615.857	2.122.953
Gastos totales .....	1.299.734	284.652	647.441	2.231.827
<b>b. Oficial.</b>				
Terrenos .....	215.829	55.539	10.466	281.836
Urbanización .....	402.735	103.643	19.533	525.911
Vivienda .....	3.423.208	880.962	166.052	4.470.222
Edificaciones complementarias .....	328.516	98.466	18.531	499.513
Inversiones .....	4.208.459	1.063.071	204.113	5.495.646
Gastos totales .....	4.424.268	1.138.610	214.584	5.777.462
<b>c. Protegida.</b>				
Terrenos .....	288.206	316.982	114.737	699.925
Urbanización .....	500.469	591.530	214.181	1.396.199

	Clase A	Clase B	Clase C	Total
Vivienda .....	4.253.936	5.027.982	1.820.857	11.102.775
Edificaciones complementarias .....	475.344	561.981	203.211	1.240.536
Inversiones .....	5.229.749	6.181.493	2.236.259	13.649.501
Gastos totales .....	5.497.955	6.498.475	2.353.046	14.349.476
<b>d. Grupo I:</b>				
Terrenos .....	14.381	129.140	83.743	227.264
Urbanización .....	26.835	240.992	156.263	424.090
Vivienda .....	228.082	2.048.426	1.328.412	3.604.930
Edificaciones complementarias .....	25.487	228.954	148.254	402.695
Inversiones .....	280.414	2.518.372	1.632.929	4.431.715
Gastos totales .....	294.795	2.647.512	1.716.672	4.658.979
<b>e. Grupo II o subvencionadas.</b>				
Terrenos .....	253.825	187.842	31.044	472.711
Urbanización .....	473.634	350.538	57.928	882.100
Vivienda .....	4.025.844	2.979.556	492.445	7.497.845
Edificaciones complementarias .....	449.857	333.027	54.957	837.841
Inversiones .....	4.949.335	3.663.121	605.330	9.217.786
Gastos totales .....	5.203.160	3.850.963	636.374	9.690.497
<b>f. Subvencionadas.</b>				
Terrenos .....	135.376	100.177	16.557	252.110
Urbanización .....	252.610	188.943	30.894	470.447
Vivienda .....	2.147.162	1.589.013	282.637	3.998.812
Edificaciones complementarias .....	239.928	177.605	29.311	446.844
Inversiones .....	2.639.700	1.953.561	322.842	4.916.103
Gastos totales .....	2.775.076	2.053.738	339.399	5.168.213
<b>g. Grupo II.</b>				
Terrenos .....	118.449	87.865	14.487	220.601
Urbanización .....	221.024	163.595	27.034	411.653
Vivienda .....	1.878.682	1.390.543	229.808	3.499.033
Edificaciones complementarias .....	209.929	155.422	25.646	390.997
Inversiones .....	2.309.635	1.709.560	282.488	4.301.683
Gastos totales .....	2.428.084	1.797.225	296.975	4.522.284

CUADRO NUMERO 22

Distribución de los recursos programados entre las diversas partidas del gasto total. Año 1963

(Miles de pesetas)

	Clase A	Clase B	Clase C	Total
<b>a. Libre.</b>				
Terrenos .....	68.363	14.971	34.042	117.376
Urbanización .....	126.821	27.775	63.151	217.747
Vivienda .....	1.077.963	236.086	536.858	1.850.907
Edificaciones complementarias .....	120.454	26.387	59.914	206.755
Inversiones .....	1.325.238	290.248	659.923	2.275.409
Gastos totales .....	1.393.601	305.219	693.965	2.392.785
<b>b. Oficial.</b>				
Terrenos .....	232.707	59.885	11.283	303.875
Urbanización .....	431.697	111.192	20.931	563.730
Vivienda .....	3.669.382	944.344	177.933	4.791.659
Edificaciones complementarias .....	410.025	105.547	19.858	535.430
Inversiones .....	4.511.104	1.160.993	218.722	5.890.819
Gastos totales .....	4.743.811	1.220.873	230.005	6.194.694

	Clase A	Clase B	Clase C	Total
<b>c. Protegida.</b>				
Terrenos .....	289.180	541.786	123.721	754.687
Urbanización .....	536.460	634.101	228.516	1.400.077
Vivienda .....	4.659.950	5.389.727	1.951.144	11.900.721
Edificaciones complementarias .....	509.527	602.396	217.751	1.329.674
Inversiones .....	5.605.837	6.625.224	2.398.411	14.630.472
Gastos totales .....	5.895.017	6.968.010	2.522.132	15.385.159
<b>d. Grupo I.</b>				
Terrenos .....	15.506	139.245	90.261	245.012
Urbanización .....	28.784	258.336	167.444	454.544
Vivienda .....	244.495	2.195.802	1.423.454	2.863.751
Edificaciones complementarias .....	27.320	245.419	158.651	431.600
Inversiones .....	300.579	2.699.557	1.749.769	4.749.905
Gastos totales .....	316.085	2.838.802	1.840.030	4.994.917
<b>e. Grupo II o subvencionadas.</b>				
Terrenos .....	273.674	202.541	33.480	509.675
Urbanización .....	507.696	375.765	62.072	945.533
Vivienda .....	4.315.355	3.193.925	527.630	8.036.960
Edificaciones complementarias .....	482.207	353.977	58.890	893.074
Inversiones .....	5.305.258	3.925.637	642.642	9.830.567
Gastos totales .....	5.578.932	4.129.208	682.102	10.390.242
<b>f. Subvencionadas.</b>				
Terrenos .....	145.963	108.016	17.845	271.824
Urbanización .....	279.776	200.297	33.105	504.278
Vivienda .....	2.301.571	1.703.336	281.430	4.286.337
Edificaciones complementarias .....	257.183	190.378	31.408	478.969
Inversiones .....	2.829.530	2.094.111	345.943	5.269.584
Gastos totales .....	2.975.493	2.202.127	363.788	5.541.408
<b>g. Grupo II.</b>				
Terrenos .....	127.711	94.525	15.615	237.851
Urbanización .....	238.910	175.368	28.937	441.255
Vivienda .....	2.012.784	1.490.589	246.250	3.750.623
Edificaciones complementarias .....	228.024	163.599	27.482	419.105
Inversiones .....	2.475.728	1.832.556	302.709	4.610.983
Gastos totales .....	2.603.439	1.927.081	318.314	4.848.834

## CUADRO NUMERO 23

Distribución de los recursos programados entre las diversas partidas del gasto total. Año 1964

(Miles de pesetas)

	Clase A	Clase B	Clase C	Total
<b>a. Libre.</b>				
Terrenos .....	73.641	16.127	36.684	126.452
Urbanización .....	135.872	29.768	67.665	233.315
Vivienda .....	1.154.903	252.834	575.397	1.983.234
Edificaciones complementarias .....	129.052	28.270	64.216	221.538
Inversiones .....	1.419.827	310.952	707.298	2.438.087
Gastos totales .....	1.493.468	327.089	743.982	2.564.539
<b>b. Oficial.</b>				
Terrenos .....	250.675	64.508	12.159	327.342
Urbanización .....	462.510	119.030	22.433	603.973
Vivienda .....	2.931.286	1.911.739	180.707	5.133.732
Edificaciones complementarias .....	439.290	113.080	21.283	573.653
Inversiones .....	4.833.086	1.263.849	234.423	6.331.358
Gastos totales .....	5.093.761	1.300.357	243.582	6.638.700

	Clase A	Clase B	Clase C	Total
<b>c. Protegida.</b>				
Terrenos .....	311.508	368.173	133.326	813.007
Urbanización .....	574.750	679.353	245.992	1.500.095
Vivienda .....	4.885.311	5.774.371	2.091.211	12.750.893
Edificaciones complementarias .....	545.895	645.387	233.385	1.424.667
Inversiones .....	6.005.956	7.099.111	2.570.588	15.675.655
Gastos totales .....	6.317.464	7.467.284	2.703.914	16.488.662
<b>d. Grupo I</b>				
Terrenos .....	16.702	149.995	97.268	263.965
Urbanización .....	30.818	276.772	179.464	487.054
Vivienda .....	261.946	2.352.508	1.525.650	4.140.104
Edificaciones complementarias .....	29.270	262.934	170.267	462.471
Inversiones .....	322.034	2.892.214	1.875.381	5.089.629
Gastos totales .....	338.736	3.042.209	1.972.649	5.353.594
<b>e. Grupo II o subvencionadas.</b>				
Terrenos .....	294.806	218.178	38.058	549.042
Urbanización .....	543.932	402.581	66.528	1.013.041
Vivienda .....	4.623.365	31.421.863	565.561	8.610.789
Edificaciones complementarias .....	516.625	382.453	63.118	962.196
Inversiones .....	5.683.922	4.206.897	695.207	10.586.026
Gastos totales .....	5.978.728	4.425.075	731.265	11.135.068
<b>f. Subvencionadas.</b>				
Terrenos .....	157.232	116.355	19.231	292.818
Urbanización .....	290.103	214.698	35.481	540.282
Vivienda .....	2.465.847	1.824.897	301.633	4.592.377
Edificaciones complementarias .....	275.539	203.965	33.663	513.167
Inversiones .....	3.031.489	2.243.560	370.777	5.645.826
Gastos totales .....	3.183.721	2.359.915	390.008	5.938.644
<b>g. Grupo II.</b>				
Terrenos .....	137.574	101.823	16.827	256.224
Urbanización .....	253.829	187.883	31.047	472.759
Vivienda .....	2.157.518	1.596.968	263.928	4.018.412
Edificaciones complementarias .....	241.086	178.488	29.455	449.029
Inversiones .....	2.652.433	1.983.337	324.430	4.940.200
Gastos totales .....	2.790.007	2.065.160	341.257	5.196.424

CUADRO NUMERO 24

Distribución de los recursos programados entre las diversas partidas del gasto total. Año 1963

(Miles de pesetas)

	Clase A	Clase B	Clase C	Total
<b>a. Libre.</b>				
Terrenos .....	79.504	17.412	39.596	136.512
Urbanización .....	146.235	32.028	72.830	251.093
Vivienda .....	1.242.985	272.235	619.139	2.134.359
Edificaciones complementarias .....	138.894	30.427	69.098	238.419
Inversiones .....	1.528.114	334.690	761.067	2.623.871
Gastos totales .....	1.607.618	352.102	800.663	2.760.383
<b>b. Oficial.</b>				
Terrenos .....	270.631	69.646	13.123	353.400
Urbanización .....	497.785	120.113	24.139	650.037
Vivienda .....	4.231.117	1.088.938	205.204	5.525.259
Edificaciones complementarias .....	472.794	121.708	22.901	617.403
Inversiones .....	5.201.696	1.338.759	252.244	6.792.699
Gastos totales .....	5.472.327	1.408.405	265.367	7.146.099

	Clase A	Clase B	Clase C	Total
<b>c. Protegida.</b>				
Terrenos .....	336.307	397.496	143.907	877.710
Urbanización .....	618.585	731.190	264.693	1.614.468
Vivienda .....	5.257.905	6.214.983	2.250.186	13.723.074
Edificaciones complementarias .....	587.530	694.633	251.125	1.533.288
Inversiones .....	6.464.020	7.640.806	2.786.004	16.870.830
Gastos totales .....	6.800.327	8.038.902	2.909.911	17.748.540
<b>d. Grupo I.</b>				
Terrenos .....	18.032	161.942	104.988	284.962
Urbanización .....	33.168	297.890	193.108	524.166
Vivienda .....	281.924	2.532.018	1.641.630	4.455.570
Edificaciones complementarias .....	31.503	282.997	183.209	497.709
Inversiones .....	346.595	3.112.903	2.017.947	5.477.445
Gastos totales .....	364.637	3.274.845	2.122.935	5.762.407
<b>e. Grupo II o subvencionadas.</b>				
Terrenos .....	318.275	235.554	38.919	592.748
Urbanización .....	585.417	433.300	71.585	1.090.302
Vivienda .....	4.975.981	3.682.967	608.556	9.267.504
Edificaciones complementarias .....	556.027	411.636	67.916	1.035.579
Inversiones .....	6.117.425	4.527.903	748.057	11.393.385
Gastos totales .....	6.435.700	4.763.457	786.976	11.986.133
<b>f. Subvencionadas.</b>				
Terrenos .....	169.750	125.622	20.757	316.129
Urbanización .....	312.229	231.081	38.179	581.489
Vivienda .....	2.653.912	1.964.145	324.563	4.942.620
Edificaciones complementarias .....	296.554	219.528	36.222	552.304
Inversiones .....	3.262.695	2.414.754	398.964	6.076.413
Gastos totales .....	3.432.445	2.540.376	419.721	6.392.542
<b>g. Grupo II.</b>				
Terrenos .....	148.525	109.932	18.162	276.619
Urbanización .....	273.188	202.219	33.406	508.813
Vivienda .....	2.322.069	1.718.822	283.993	4.324.884
Edificaciones complementarias .....	259.473	192.108	31.694	483.275
Inversiones .....	2.854.730	2.113.149	349.093	5.316.972
Gastos totales .....	3.003.255	2.223.081	387.255	5.593.591

5) La financiación de la vivienda ha de analizarse de acuerdo con las cuatro bases anteriores y el origen de los recursos. Para mayor claridad se ha creído conveniente desglosar la financiación efectuada por el Ministerio de la Vivienda en sus dos componentes: promoción propia o delegada directamente y auxilios otorgados a la iniciativa particular.

El esquema teórico de la financiación se presenta en el cuadro número 25, sin propósito de rigidez alguna, orientando las tendencias medias aconsejables para la ejecución del Plan Nacional.

CUADRO NUMERO 25

## Esquema teórico de la financiación

(Porcentaje respecto del total de cada partida de gastos)

Conceptos	Promoción del Ministerio de la Vivienda	Auxilios otorgados por el Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Financiación a cargo del resto del sistema	Total
Libre:					
Terrenos .....	70	—	—	30	100
Urbanización .....	70	—	—	30	100
Vivienda .....	—	—	—	100	100
Edificaciones complementarias .....	10	—	—	90	100

	Promoción del Ministerio de la Vivienda	Auxilios otorgados por el Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Financiación a cargo del resto del sistema	Total financiación
<b>Oficial:</b>					
Terrenos .....	100	—	—	—	100
Urbanización .....	100	—	—	—	100
Vivienda .....	100	—	—	—	100
Edificaciones complementarias .....	60	—	—	40	100
<b>Grupo I.</b>					
Terrenos .....	70	—	—	30	100
Urbanización .....	70	—	—	30	100
Vivienda .....	—	—	45	55	100
Edificaciones complementarias .....	40	—	2	58	100
<b>Grupo II.</b>					
Terrenos .....	70	—	—	30	100
Urbanización .....	70	—	—	30	100
Vivienda .....	—	46	23	31	100
Edificaciones complementarias .....	40	2	1	57	100
<b>Subvencionadas:</b>					
Terrenos .....	70	—	—	30	100
Urbanización .....	70	—	—	30	100
Vivienda .....	—	A	B	100 - (A ± B)	100
Edificaciones complementarias .....	40	A'	B'	60 - (A' ± B')	100

Las ayudas otorgadas a la iniciativa particular acogida a protección oficial, responden a las siguientes tendencias medias:

a) Para el Grupo I de renta limitada: un 40 por 100 del presupuesto protegible (comprendiendo éste los terrenos, urbanización, vivienda y la parte realizada por el promotor de las edificaciones complementarias). Se concretará en forma de préstamos complementarios.

b) Para el Grupo II de renta limitada: un 40 por 100 de anticipos por el Ministerio de la Vivienda y un 20 de préstamos

complementarios. Igualmente sobre el importe del presupuesto protegible

c) Para las viviendas subvencionadas, las ayudas otorgadas por la legislación actual: préstamos complementarios y subvenciones. Los primeros se fijan según los metros cuadrados construidos que se establecieron en el cuadro número 7. Las subvenciones alcanzan la cuantía fija de 30.000 pesetas por vivienda. El importe total de dichas ayudas se refleja en el cuadro número 26.

d) Las ayudas establecidas en los puntos anteriores se consideran aplicadas a la financiación de la vivienda y edificaciones complementarias efectuadas por el promotor.

CUADRO NUMERO 26

Importe de las ayudas programadas para la promoción de las viviendas subvencionadas en el cuatrienio 1962-1965

(Miles de pesetas)

	1962	1963	1964	1965
1.ª hipótesis .....				
{ Préstamos complementarios .....	1.994.348	2.150.022	2.316.362	2.500.612
{ Subvenciones .....	1.884.660	2.031.990	2.188.950	2.363.190
2.ª hipótesis .....				
{ Préstamos complementarios .....	1.063.648	1.146.830	1.236.928	1.333.600
{ Subvenciones .....	1.005.150	1.083.780	1.169.250	1.260.380

En la financiación a cargo del resto del sistema se comprenden tanto la promoción privada como la efectuada a cargo de Corporaciones públicas que no se realice por delegación directa del Ministerio de la Vivienda.

La aplicación de los coeficientes teóricos del cuadro número 25 a las necesidades de financiación por grupos de promoción, tal como se especifican en los cuadros números 21 al 24, se encuentra en los cuadros número 27 al 30.

CUADRO NUMERO 27

Cuadro de financiación, por grupos de promoción. Año 1962

(Miles de pesetas)

Conceptos	Promoción del Ministerio de la Vivienda	Auxilios otorgados por el Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Financiación a cargo del resto del sistema	Total financiación
<b>Libre:</b>					
Terrenos .....	76.212	—	—	32.662	108.874
Urbanización .....	142.211	—	—	60.947	203.158
Vivienda .....	—	—	—	1.726.892	1.726.892
Edificaciones complementarias .....	19.290	—	—	173.613	192.903

Conceptos	Promoción del Ministerio de la Vivienda	Auxilios otorgados por el Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Financiación a cargo del resto del sistema	Total financiación
<b>Oficial:</b>					
Terrenos .....	281.836	—	—	—	281.836
Urbanización .....	525.911	—	—	—	525.911
Vivienda .....	4.470.222	—	—	—	4.470.222
Edificaciones complementarias .....	259.738	—	—	199.835	499.513
<b>Grupo I.</b>					
Terrenos .....	159.085	—	—	68.179	227.264
Urbanización .....	292.333	—	—	127.227	422.090
Vivienda .....	—	—	1.622.219	1.932.711	3.604.930
Edificaciones complementarias .....	161.078	—	8.054	233.533	402.695
<b>Subvencionadas (1.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	330.898	—	—	141.813	472.711
Urbanización .....	617.470	—	—	224.230	882.100
Vivienda .....	—	1.845.090	1.904.432	3.632.493	7.497.845
Edificaciones complementarias .....	335.137	37.770	39.586	425.048	837.841
<b>Subvencionadas (2.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	178.477	—	—	75.533	252.110
Urbanización .....	329.313	—	—	141.134	470.447
Vivienda .....	—	985.048	1.042.373	1.971.590	3.998.312
Edificaciones complementarias .....	178.738	20.104	21.272	226.730	446.844
<b>Grupo II. (2.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	154.421	—	—	69.180	220.601
Urbanización .....	283.157	—	—	133.493	411.653
Vivienda .....	—	1.809.555	804.778	1.034.730	3.459.033
Edificaciones complementarias .....	156.399	7.820	3.910	222.868	390.997
<b>Grupo II. (3.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	330.898	—	—	141.813	472.711
Urbanización .....	617.470	—	—	224.230	882.100
Vivienda .....	—	3.449.009	1.724.504	2.324.232	7.497.845
Edificaciones complementarias .....	335.137	16.757	8.378	477.569	837.841

## CUADRO NUMERO 28

Cuadro de financiación, por grupos de promoción. Año 1963

(Miles de pesetas)

Conceptos	Promoción del Ministerio de la Vivienda	Auxilios otorgados por el Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Financiación a cargo del resto del sistema	Total financiación
<b>Libre:</b>					
Terrenos .....	82.163	—	—	35.213	117.376
Urbanización .....	152.423	—	—	65.324	217.747
Vivienda .....	—	—	—	1.850.907	1.850.907
Edificaciones complementarias .....	20.675	—	—	186.080	206.755
<b>Oficial:</b>					
Terrenos .....	303.875	—	—	—	303.875
Urbanización .....	563.730	—	—	—	563.730
Vivienda .....	4.791.659	—	—	—	4.791.659
Edificaciones complementarias .....	321.258	—	—	214.172	535.430
<b>Grupo I.</b>					
Terrenos .....	171.508	—	—	73.504	245.012
Urbanización .....	318.181	—	—	136.363	454.544
Vivienda .....	—	—	1.738.692	2.125.069	3.863.781
Edificaciones complementarias .....	172.640	—	8.632	250.328	431.600

Conceptos	Promoción del Ministerio de la Vivienda	Auxilios otorgados por el Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Financiación a cargo del resto del sistema	Total financiación
<b>Subvencionadas (1.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	356.773	—	—	152.902	509.675
Urbanización .....	661.873	—	—	283.660	945.533
Vivienda .....	—	1.992.147	2.107.861	3.936.932	8.028.960
Edificaciones complementarias .....	359.230	39.849	42.161	456.840	898.074
<b>Subvencionadas (2.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	190.227	—	—	81.547	271.824
Urbanización .....	382.894	—	—	151.284	534.178
Vivienda .....	—	1.092.630	1.124.344	2.069.483	4.285.337
Edificaciones complementarias .....	191.868	81.250	32.488	243.645	478.969
<b>Grupo II. (2.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	166.496	—	—	71.355	237.851
Urbanización .....	308.879	—	—	132.376	441.255
Vivienda .....	—	1.725.121	862.580	1.162.942	3.750.623
Edificaciones complementarias .....	167.842	8.382	4.191	238.890	419.105
<b>Grupo II. (3.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	356.773	—	—	152.902	509.675
Urbanización .....	661.873	—	—	283.660	945.533
Vivienda .....	—	3.697.001	1.848.501	2.491.458	8.036.960
Edificaciones complementarias .....	359.230	17.961	8.981	511.902	898.074

CUADRO NUMERO 29

Cuadro de financiación, por grupos de promoción. Año 1964

(Miles de pesetas)

Conceptos	Promoción del Ministerio de la Vivienda	Auxilios otorgados por el Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Financiación a cargo del resto del sistema	Total financiación
<b>Libre:</b>					
Terrenos .....	88.516	—	—	37.936	126.452
Urbanización .....	163.321	—	—	69.994	233.315
Vivienda .....	—	—	—	1.983.234	1.983.234
Edificaciones complementarias .....	22.154	—	—	198.384	221.538
<b>Oficial:</b>					
Terrenos .....	337.342	—	—	—	337.342
Urbanización .....	603.973	—	—	—	603.973
Vivienda .....	5.133.732	—	—	—	5.133.732
Edificaciones complementarias .....	344.192	—	—	229.461	573.653
<b>Grupo I.</b>					
Terrenos .....	184.776	—	—	79.189	263.965
Urbanización .....	340.938	—	—	146.116	487.054
Vivienda .....	—	—	1.863.047	2.277.067	1.143.104
Edificaciones complementarias .....	184.986	—	9.260	268.233	462.471
<b>Subvencionadas (1.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	384.329	—	—	164.713	549.042
Urbanización .....	709.129	—	—	303.912	1.013.041
Vivienda .....	—	2.146.030	2.270.944	4.193.816	8.610.789
Edificaciones complementarias .....	384.378	42.920	45.418	488.980	962.196
<b>Subvencionadas (2.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	204.972	—	—	87.846	292.818
Urbanización .....	378.198	—	—	162.084	540.282
Vivienda .....	—	1.146.324	1.212.677	2.233.361	4.592.377
Edificaciones complementarias .....	205.266	22.926	24.256	260.718	512.167

Conceptos	Promoción del Ministerio de la Vivienda	Auxilios otorgados por el Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Financiación a cargo del resto del sistema	Total financiación
<b>Grupo II. (2.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	179.357	—	—	76.867	256.224
Urbanización .....	330.931	—	—	141.828	472.759
Vivienda .....	—	1.848.470	924.235	1.245.707	4.018.412
Edificaciones complementarias .....	179.812	8.980	4.490	255.947	449.029
<b>Grupo II. (3.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	384.329	—	—	164.713	549.042
Urbanización .....	709.129	—	—	303.912	1.013.041
Vivienda .....	—	3.900.963	1.980.481	2.661.345	8.610.789
Edificaciones complementarias .....	384.878	19.244	9.622	548.462	962.196

## CUADRO NUMERO 30

Cuadro de financiación por grupos de promoción, Año 1965

(Miles de pesetas)

Conceptos	Promoción del Ministerio de la Vivienda	Auxilios otorgados por el Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Financiación a cargo del resto del sistema	Total financiación
<b>Libre:</b>					
Terrenos .....	95.558	—	—	40.954	136.512
Urbanización .....	175.765	—	—	75.238	251.003
Vivienda .....	—	—	—	2.134.359	2.134.359
Edificaciones complementarias .....	23.842	—	—	214.577	238.419
<b>Oficial:</b>					
Terrenos .....	353.400	—	—	—	353.400
Urbanización .....	650.037	—	—	—	650.037
Vivienda .....	5.525.259	—	—	—	5.525.259
Edificaciones complementarias .....	370.442	—	—	246.951	617.403
<b>Grupo I.</b>					
Terrenos .....	199.473	—	—	85.489	284.962
Urbanización .....	366.916	—	—	157.250	524.166
Vivienda .....	—	—	2.005.005	2.450.564	4.455.570
Edificaciones complementarias .....	199.084	—	9.954	288.671	497.709
<b>Subvencionadas (1.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	414.924	—	—	177.824	592.748
Urbanización .....	763.211	—	—	327.091	1.090.302
Vivienda .....	—	2.316.853	2.451.580	4.499.071	9.267.504
Edificaciones complementarias .....	414.232	46.337	49.032	525.978	1.035.579
<b>Subvencionadas (2.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	221.290	—	—	94.839	316.129
Urbanización .....	407.042	—	—	174.447	581.489
Vivienda .....	—	1.235.647	1.307.451	2.399.522	4.942.620
Edificaciones complementarias .....	220.922	24.713	26.149	280.520	552.304
<b>Grupo II. (2.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	193.634	—	—	82.985	276.619
Urbanización .....	356.169	—	—	162.644	508.813
Vivienda .....	—	1.989.447	994.723	1.340.714	4.324.884
Edificaciones complementarias .....	193.310	9.665	4.833	275.467	483.275
<b>Grupo II. (3.ª hipótesis):</b>					
Terrenos .....	414.924	—	—	177.824	592.748
Urbanización .....	763.211	—	—	327.091	1.090.302
Vivienda .....	—	4.263.052	2.131.526	2.872.926	9.267.504
Edificaciones complementarias .....	414.232	20.711	10.356	590.280	1.035.579

## VI.6. Análisis de resultados.

Según los cuadros precedentes, las distintas fuentes de recursos financian la construcción de la vivienda en las proporciones reflejadas en el cuadro número 31.

La elección entre los sistemas de financiación alternativos

(subvencionadas o grupo II de renta limitada) ha de efectuarse atendiendo a los criterios siguientes:

a) La subvención significa una pérdida para el ahorro público, comprensiva tanto de su importe como de los intereses que devengase. En el anticipo alcanza sólo a dichos intereses.

CUADRO NUMERO 31

Cuadro de financiación en el cuatrienio 1962-1965

(Tanto por ciento)

Promoción	Financiación directa por el Ministerio de la Vivienda	Financiación por auxilios del Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Financiación a cargo del resto del sistema
Libre .....	10,65	—	—	89,35
Oficial .....	98,54	—	—	3,46
Grupo I .....	13,25	—	34,99	51,76
Subvencionadas .....	13,25	19,45	20,58	46,72
Grupo II .....	13,25	35,76	17,88	33,11

El análisis muestra que, para la proporción en que concurren alternativamente en la financiación de la vivienda, el anticipo representa menor gravamen para los fondos públicos que la subvención, si el tipo de interés es inferior a un 5,5 por 100 y los plazos de amortización no sobrepasan treinta y tres años. Como se considera que el plazo medio de amortización de los anticipos no será superior a los treinta años, este procedimiento representa, a largo plazo, un menor coste para el ahorro público que el de la subvención.

b) A corto plazo la financiación a cargo de la promoción particular es un 30 por 100 inferior si se realiza por el grupo II de renta limitada que siguiendo el régimen de viviendas subvencionadas.

c) La financiación realizada por los fondos públicos supone un desembolso superior en un 25,5 por 100 en el grupo II de renta limitada que en el de subvencionada.

d) La capacidad de ahorro público depende del importe de la renta nacional, que se supone creciente como consecuencia de los planes de desarrollo económico del sistema. La financiación de la vivienda acogida a protección oficial por el grupo II de renta limitada representa, según lo expuesto, un mayor ahorro público para la generación actual, mientras que las generaciones futuras con mayor nivel económico se benefician del esfuerzo de las actuales y del aumento de ingresos públicos derivados de la recuperación de las cuotas de amortización.

e) Las dificultades en que se encuentre el sistema económico durante la época de «despegue» pueden originar una gran necesidad de inversiones públicas, que no deben distraerse para otras atenciones susceptibles de financiarse por la iniciativa particular, tal como ocurre en el sector vivienda.

f) Es necesaria la creación de una mayor capacidad de ahorro privado, único medio de conseguir el ritmo de capitalización preciso para el desarrollo. Ello requiere, en cuanto al sector vivienda compete, que la financiación se efectúe, en lo posible, a cargo del ahorro privado, para lo que se precisa dotar la construcción de viviendas de la adecuada garantía de rentabilidad, tanto en régimen de venta como de alquiler.

El primer criterio es una consideración a largo plazo. Corresponde, por consiguiente, sólo de manera parcial, al período de vigencia del Plan Nacional. Sus efectos a corto plazo pueden ser causa de un proceso inflacionario si originan un desequilibrio en los fondos públicos.

El menor desembolso que efectúa la iniciativa privada, considerado en el segundo criterio, ha supuesto hasta ahora el más importante estímulo para la edificación, particularmente en régimen de venta. Sin embargo, la concesión de ayudas oficiales y las condiciones en que se otorgan han de establecerse en función de los factores económicos, sociales y políticos que concurren en cada caso, por lo que no se debe, salvo en circunstancias excepcionales, acudir a este estímulo.

Los restantes criterios consideran la alternativa de realizar el Plan Nacional por medios inflacionistas o incrementando la capacidad de ahorro particular.

De lo expuesto se deduce como más aconsejable, para la coordinación de la política de la vivienda con la general del país, el sistema financiero representado por la legislación de viviendas subvencionadas. Se adopta, por consiguiente, la primera de las tres hipótesis alternativas de financiación trazadas en la base tercera del apartado VI.5.

La tercera hipótesis, por su notable estímulo a la iniciativa particular, será adecuada cuando circunstancias coyunturales de carácter excepcional aconsejen dotar al sector de dicho estímulo, siempre que sea posible dentro de la estabilización presupuestaria y de los planes de desarrollo nacionales.

El cambio de un sistema a otro de financiación lleva aparejado una etapa de transición, en la que los auxilios concedidos por la subvención (al final del período de construcción), el anticipo (durante el período de construcción), se superponen, dando lugar a un aumento en el gasto público. Dicha etapa de transición alcanza aproximadamente un año o año y medio, por lo que ha de ser tenida en cuenta, para que no origine efectos inflacionistas.

Las hipótesis trazadas se desarrollan, para cada año, en los cuadros 32 al 35.

La financiación total responde a las proporciones reflejadas en el cuadro número 36.

La diferencia entre una y otra hipótesis resulta parcialmente compensada, ya que en las tres permanecen constantes una serie de factores (grupo I de renta limitada, promoción libre, promoción oficial, preparación de solares, edificación complementaria a cargo del Ministerio de la Vivienda). En valor absoluto supone, sin embargo, una apreciable cuantía (cuadro número 37).

Ello reafirma la elección anteriormente efectuada de la primera hipótesis de financiación (grupo I de renta limitada y subvencionada) para la promoción acogida a protección oficial. Según dicha hipótesis, la distribución de los recursos previstos aparece en el cuadro número 38, especificada en bienes.

Por su parte, los recursos financieros procedentes del Ministerio de la Vivienda y préstamos complementarios se distribuyen tal como se refleja en el cuadro número 39.

La comparación entre las cifras correspondientes al año actual (1961), según fuentes propias del Instituto Nacional de la Vivienda, y las programadas para 1962, se efectúa en el cuadro número 40.

La diferencia de 552,7 millones de pesetas es resultado de la política de preparación de solares y aumento de la edificación oficial. Supone un incremento del 4,41 por 100 sobre las cifras de 1961, que se estima compatible con el desenvolvimiento de la renta nacional, y su correspondiente repercusión sobre los ingresos públicos.

## CUADRO NUMERO 33

Cuadro de financiación. Año 1962

(Miles de pesetas)

	Promoción del Ministerio de la Vivienda	Auxilios otorgados por el Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Financiación a cargo del resto del sistema	Total financiación
<b>1.ª hipótesis:</b>					
Terrenos .....	848.031	—	—	242.654	1.090.685
Urbanización .....	1.582.455	—	—	452.804	2.035.259
Vivienda .....	4.470.222	1.946.890	3.576.681	7.406.096	17.299.889
Edificaciones complementarias .....	815.213	37.770	47.940	1.032.029	1.932.952
<b>Total .....</b>	<b>7.715.921</b>	<b>1.984.660</b>	<b>3.624.621</b>	<b>8.133.583</b>	<b>22.358.785</b>
<b>2.ª hipótesis:</b>					
Terrenos .....	848.031	—	—	242.654	1.090.686
Urbanización .....	1.582.455	—	—	452.804	2.035.259
Vivienda .....	4.470.222	2.594.601	3.469.373	6.765.693	17.299.889
Edificaciones complementarias .....	815.213	27.924	33.336	1.058.579	1.932.959
<b>Total .....</b>	<b>7.715.921</b>	<b>2.622.525</b>	<b>3.502.609</b>	<b>8.517.730</b>	<b>22.358.785</b>
<b>3.ª hipótesis:</b>					
Terrenos .....	848.031	—	—	242.654	1.090.685
Urbanización .....	1.582.455	—	—	452.804	2.035.259
Vivienda .....	4.470.222	3.449.009	3.346.723	6.033.935	17.299.889
Edificaciones complementarias .....	815.213	16.757	16.432	1.084.550	1.932.952
<b>Total .....</b>	<b>7.715.921</b>	<b>3.465.766</b>	<b>3.363.155</b>	<b>7.813.943</b>	<b>22.358.785</b>

## CUADRO NUMERO 33

Cuadro de financiación. Año 1963

(Miles de pesetas)

	Promoción del Ministerio de la Vivienda	Auxilios otorgados por el Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Financiación a cargo del resto del sistema	Total financiación
<b>1.ª hipótesis:</b>					
Terrenos .....	914.319	—	—	261.619	1.175.938
Urbanización .....	1.696.207	—	—	485.347	2.181.554
Vivienda .....	4.791.659	1.992.147	3.846.559	7.912.928	18.543.287
Edificaciones complementarias .....	873.803	39.843	50.793	1.107.320	2.071.859
<b>Total .....</b>	<b>8.275.988</b>	<b>2.031.990</b>	<b>3.897.346</b>	<b>9.767.314</b>	<b>23.972.638</b>
<b>2.ª hipótesis:</b>					
Terrenos .....	914.319	—	—	261.619	1.175.938
Urbanización .....	1.696.207	—	—	485.347	2.181.554
Vivienda .....	4.791.659	2.787.651	3.725.596	7.258.381	18.543.287
Edificaciones complementarias .....	873.803	29.632	35.309	1.133.115	2.071.859
<b>Total .....</b>	<b>8.275.988</b>	<b>2.817.283</b>	<b>3.760.905</b>	<b>9.118.462</b>	<b>23.972.638</b>
<b>3.ª hipótesis:</b>					
Terrenos .....	914.319	—	—	261.619	1.175.938
Urbanización .....	1.696.207	—	—	485.347	2.181.554
Vivienda .....	4.791.659	3.697.001	3.587.193	6.467.434	18.543.287
Edificaciones complementarias .....	873.803	17.961	17.613	1.162.482	2.071.859
<b>Total .....</b>	<b>8.275.988</b>	<b>3.714.962</b>	<b>3.604.806</b>	<b>8.376.882</b>	<b>23.972.638</b>

## CUADRO NUMERO 34

Cuadro de financiación. Año 1964

(Miles de pesetas)

	Promoción del Ministerio de la Vivienda	Auxilios otorgados por el Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Financiación a cargo del resto del sistema	Total financiación
<b>1.ª hipótesis:</b>					
Terrenos .....	984.963	—	—	281.838	1.266.801
Urbanización .....	1.817.361	—	—	520.022	2.337.383
Vivienda .....	5.133.732	2.146.030	4.133.991	8.545.106	19.867.859
Edificaciones complementarias .....	933.212	42.920	54.668	1.186.058	2.219.858
<b>Total .....</b>	<b>8.872.268</b>	<b>2.188.950</b>	<b>4.188.659</b>	<b>10.442.024</b>	<b>25.691.901</b>
<b>2.ª hipótesis:</b>					
Terrenos .....	984.963	—	—	281.838	1.266.801
Urbanización .....	1.817.361	—	—	520.022	2.337.383
Vivienda .....	5.133.732	2.994.794	3.999.954	7.739.379	19.867.859
Edificaciones complementarias .....	933.212	31.906	37.996	1.213.744	2.219.858
<b>Total .....</b>	<b>8.872.268</b>	<b>3.026.700</b>	<b>4.037.950</b>	<b>9.754.983</b>	<b>25.691.901</b>
<b>3.ª hipótesis:</b>					
Terrenos .....	984.963	—	—	281.838	1.266.801
Urbanización .....	1.817.361	—	—	520.022	2.337.383
Vivienda .....	5.133.732	3.960.963	3.843.528	6.929.636	19.867.859
Edificaciones complementarias .....	933.212	19.244	18.872	1.245.530	2.219.858
<b>Total .....</b>	<b>8.872.268</b>	<b>3.980.207</b>	<b>3.882.400</b>	<b>8.977.026</b>	<b>25.691.901</b>

## CUADRO NUMERO 35

Cuadro de financiación. Año 1965

(Miles de pesetas)

	Promoción del Ministerio de la Vivienda	Auxilios otorgados por el Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Financiación a cargo del resto del sistema	Total financiación
<b>1.ª hipótesis:</b>					
Terrenos .....	1.063.355	—	—	304.267	1.367.622
Urbanización .....	1.955.929	—	—	559.669	2.515.598
Vivienda .....	5.525.259	2.316.853	4.456.586	9.083.994	21.382.692
Edificaciones complementarias .....	1.007.600	46.337	58.986	1.276.187	2.389.110
<b>Total .....</b>	<b>9.552.143</b>	<b>2.363.190</b>	<b>4.515.572</b>	<b>11.224.117</b>	<b>27.655.022</b>
<b>2.ª hipótesis:</b>					
Terrenos .....	1.063.355	—	—	304.267	1.367.622
Urbanización .....	1.955.929	—	—	559.669	2.515.598
Vivienda .....	5.525.259	3.225.094	4.307.180	8.325.159	21.382.692
Edificaciones complementarias .....	1.007.600	34.378	40.938	1.306.196	2.389.110
<b>Total .....</b>	<b>9.552.143</b>	<b>3.259.472</b>	<b>4.348.116</b>	<b>10.495.291</b>	<b>27.655.022</b>
<b>3.ª hipótesis:</b>					
Terrenos .....	1.063.355	—	—	304.267	1.367.622
Urbanización .....	1.955.929	—	—	559.669	2.515.598
Vivienda .....	5.525.259	4.263.052	4.136.532	7.457.849	21.382.692
Edificaciones complementarias .....	1.007.600	20.711	20.310	1.340.489	2.389.110
<b>Total .....</b>	<b>9.552.143</b>	<b>4.283.763</b>	<b>4.156.842</b>	<b>9.662.274</b>	<b>27.655.022</b>

CUADRO NUMERO 36

Financiación de la producción de viviendas en el cuatrienio 1962-1965, según las distintas hipótesis  
(Tanto por ciento)

	Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Resto del sistema	Total
1.ª hipótesis .....	42,94	16,21	40,85	100,0
2.ª hipótesis .....	43,24	15,66	38,10	100,0
3.ª hipótesis .....	50,01	15,04	34,95	100,0

CUADRO NUMERO 37

Financiación pública del primer cuatrienio, relación entre las diferentes hipótesis  
(Miles de pesetas)

	1962	1963	1964	1965
Diferencia de la 2.ª hipótesis sobre la 1.ª .....	615.853	648.852	687.041	723.826
Diferencia de la 3.ª hipótesis sobre la 1.ª .....	1.319.640	1.390.432	1.464.998	1.561.843

CUADRO NUMERO 38

Distribución de los recursos necesarios para la financiación del cuatrienio 1962-1965  
(Miles de pesetas)

	1962-1963	1964-1965
Inversiones del Ministerio de la Vivienda .....	18.146.209	20.928.233
Préstamos complementarios .....	7.521.967	8.704.231
Inversiones particulares .....	18.396.624	21.080.036
<b>Total inversiones .....</b>	<b>44.064.800</b>	<b>50.712.500</b>
Gastos en terrenos del Ministerio de la Vivienda .....	1.762.350	2.048.318
Gastos en terrenos de los particulares .....	504.273	586.105
<b>Total de recursos .....</b>	<b>46.331.423</b>	<b>53.346.923</b>

CUADRO NUMERO 39

Distribución de los recursos procedentes del Ministerio de la Vivienda y préstamos complementarios  
(Millones de pesetas)

Conceptos		Ministerio de la Vivienda	Préstamos complementarios	Total
1962-1963 .....	Terrenos — .....	1.762,4	—	1.762,4
	Inversiones .....	18.146,2	7.522,0	25.668,2
	<b>Total .....</b>	<b>19.908,6</b>	<b>7.522,0</b>	<b>27.430,6</b>
1964-1965 .....	Terrenos — .....	2.048,3	—	2.048,3
	Inversiones .....	20.928,2	8.704,2	29.632,5
	<b>Total .....</b>	<b>22.976,5</b>	<b>8.704,2</b>	<b>31.680,8</b>

CUADRO NUMERO 40

Comparación entre la financiación del Ministerio de la Vivienda y préstamos complementarios efectuada en 1961 y 1962  
(Millones de pesetas)

Conceptos	1961	1962
Ministerio de la Vivienda .....	8.516,5	9.600,6
Préstamos complementarios por distintas entidades de crédito .....	4.156,0	3.624,6
<b>Total .....</b>	<b>12.672,5</b>	<b>13.225,2</b>

**VI.7. Terrenos, materiales y mano de obra precisos para el cuatrienio 1962-1965.**

a) Terrenos: Los cálculos efectuados en el apartado III.1 indican la necesidad de proveer para la atención del primer cuatrienio del desarrollo del Plan Nacional la extensión de hectáreas 5.846, de las que un 70 por 100, es decir, 3.952, deben ser urbanizadas por el Ministerio de la Vivienda, lo que coincide sensiblemente con el terreno actualmente en preparación por este Departamento.

b) Materiales: Se han obtenido empíricamente los coeficientes de empleo real por unidad-vivienda correspondiente a la superficie media establecida en el Plan Nacional (72,50 m<sup>2</sup>) (cuadro número 41). En dichos coeficientes se han integrado las necesidades por vivienda junto con las de urbanización y edificación complementaria correspondientes.

De acuerdo con el número anual de viviendas, los materiales de construcción precisos se determinan en el cuadro número 42.

Las cuantías totales obtenidas son compatibles con la actual situación y evolución posible de la producción, habiéndose considerado solamente aquellos materiales que podrían presentar alguna dificultad en cuanto a su suministro.

c) Mano de obra: Puede estimarse también empíricamente,

la necesidad de 2,1 obreros por vivienda, con su urbanización y edificación complementaria. En la realidad, dicho empleo variará según diversas circunstancias, principalmente el periodo de construcción y la productividad. El empleo total anual preciso para la construcción de las viviendas programadas viene recogido en el cuadro número 43.

CUADRO NUMERO 41

Coeficientes de empleo por unidad-vivienda

Cemento .....	7,27 toneladas métricas.
Hierro .....	0,584 toneladas métricas.
Ladrillo macizo .....	5,361 unidades.
Ladrillo hueco doble .....	7,316 unidades.
Ladrillo hueco sencillo .....	4,560 unidades.
Piezas especiales para forjar .....	164 unidades.
Teja curva .....	1,070 unidades.
Madera .....	2,62 metros cúbicos.
Vidrio .....	9,89 metros cuadrados.

CUADRO NUMERO 42

Materiales de construcción precisos para el cuatrienio 1962-1965

Conceptos	Unidad	1962	1963	1964	1965
Cemento .....	103 Tm.	1.043,0	1.124,4	1.211,2	1.307,6
Hierro .....	103 Tm.	81,5	87,8	94,7	102,2
Ladrillo macizo .....	106 unidades.	748,4	806,9	869,3	938,4
Ladrillo hueco doble .....	106 unidades.	1.021,3	1.101,2	1.186,2	1.280,7
Ladrillo hueco sencillo .....	106 unidades.	636,6	686,4	739,4	793,2
Piezas especiales para forjar .....	106 unidades.	23,0	24,7	26,6	28,7
Teja curva .....	106 unidades.	149,4	161,1	173,5	187,3
Madera .....	103 m <sup>3</sup>	365,7	394,4	428,8	458,6
Vidrio .....	103 m <sup>2</sup>	1.380,6	1.488,6	1.603,6	1.731,5

CUADRO NUMERO 43

Necesidades de mano de obra en el cuatrienio 1962-1965

Años	Total	Incremento anual
1962 .....	293.166	—
1963 .....	318.088	24.922
1964 .....	340.502	22.414
1965 .....	367.607	27.105

b) Las necesidades de terrenos alcanzarán un total de 28.000 hectáreas aproximadamente, que deberán prepararse con la suficiente antelación para evitar estrangulamientos en el desarrollo del Plan Nacional.

c) Puede suponerse un cambio de los coeficientes de empleo de materiales de la construcción, dado el relativo retraso del país a este respecto. Sin embargo, dicho cambio no puede estimarse hasta que se definan claramente las tendencias. Sólo pueden apuntarse, observando la evolución de la construcción en otros países de la Europa occidental, las siguientes orientaciones:

1. Aumento de los coeficientes de empleo en el hierro, cemento y vidrio.

2. Disminución en los de la madera y tejas.

La evolución de la cerámica dependerá, en gran parte, de su propio proceso de modernización.

d) El crecimiento en el ritmo de edificación de viviendas ha de suponer un incremento en el nivel de ocupación. Esta oferta de trabajo se cubrirá por la nueva demanda originada por el crecimiento demográfico y por la reestructuración agrícola. En parte quedará, sin embargo, compensada por la racionaliza-

**VI.8. Etapas posteriores al primer cuatrienio.**

a) Desarrollándose el Plan Nacional en etapas cuatrienales, los últimos años de su vigencia abarcan el cuatrienio 1974-1977, lo que facilita la coordinación exigida, según el apartado VI.3, con futuros planes de edificación posteriores a 1976.

ción de las empresas y del proceso de la construcción, con el consiguiente aumento de la productividad y disminución del período medio de duración de las obras. La absorción de fuerzas laborales por la industria de la construcción dependerá, por tanto, de una parte, del ritmo de reestructuración y desarrollo del sistema, y de otra, del proceso de racionalización que se efectúe.

La industria de la construcción posee gran capacidad de absorción de mano de obra sin especializar, circunstancias que le convierten en cauce indispensable de la emigración rural. Las fuerzas laborales disponibles por la reestructuración agrícola, examinadas en el apartado 11.4, han de suponer un extraordinario incremento de oferta de trabajo orientado hacia este sector, lo que posiblemente frenará su proceso de racionalización.

## CAPITULO VII

### Crterios de desarrollo del Plan Nacional

Primero. El Plan Nacional pretende resolver las necesidades de viviendas, asegurando en todo caso su plena subordinación a las circunstancias económicas del país.

Se precisa para ello la coordinación del ahorro público con el realizado por el sector privado y la flexibilidad de las ayudas otorgadas a la iniciativa particular para que no signifiquen un desequilibrio financiero público.

Segundo. Revisar periódicamente el desarrollo del Plan con arreglo a la coyuntura, garantizando sin embargo, un mínimo de continuidad.

Tercero. La distribución geográfica de la edificación se programará de acuerdo con los datos que facilite el Instituto Nacional de Estadística, los cuales permitirán conocer la cuantía del déficit inicial y las tendencias dinámicas de la población por zonas de asentamiento.

Cuarto. El ritmo de reposición del patrimonio inmobiliario permitirá adecuar, en cada circunstancia, las oscilaciones que ocurran, dentro de las tendencias dinámicas de la población, con el desarrollo general del Plan Nacional, así como la coordinación de este último respecto a la coyuntura económica.

Quinto. Asegurar la adscripción y preparación de terrenos para las necesidades del Plan Nacional a través de los organismos públicos, arbitrándose las medidas legales y financieras precisas para la realización de una política eficaz del suelo.

Sexto. La promoción oficial atenderá preferentemente a remediar necesidades de carácter social.

Séptimo. Se requiere un estímulo al desenvolvimiento del ahorro privado destinado a la construcción de viviendas que libere fuentes ordinarias de recursos, permitiendo así una mayor aceleración en la expansión de otros sectores económicos. Se utilizarán los tres instrumentos siguientes:

a) Garantía de rentabilidad en la inversión en vivienda, aun sin ayudas crediticias oficiales.

b) Introducción de la vivienda mejorable, que supone tanto una menor inversión inicial en su construcción como una posible formación del espíritu de ahorro en sus futuros usuarios.

c) Creación de instituciones para el fomento del pequeño ahorro destinado a la adquisición de viviendas.

Octavo. Fijar las ayudas oficiales otorgadas a la construcción particular, atendiendo a los factores que concurran en cada zona y a las circunstancias económicas y sociales de los futuros usuarios.

Noveno. Estimular la construcción de viviendas para su cesión en régimen de alquiler.

Décimo. Introducir el subsidio al alquiler, como ayuda temporal a los hogares modestos, para adecuar la renta de la vivienda a sus recursos.

## CAPITULO VIII

### Distribución geográfica de las necesidades de viviendas

#### VIII.1. Análisis estático referido al momento actual.

En el apartado III.2, que trata del déficit inicial, se explica la dificultad de su determinación, aceptándose la cifra de un millón de viviendas como representativa del mismo.

Los datos del levantamiento censal que ha efectuado el Instituto Nacional de Estadística, con referencia al 31 de diciembre de 1960, y que comprende los denominados censo de la población y censo de las viviendas, permitirán conocer por ámbitos geográficos el desglose actualizado del déficit.

Las clasificaciones previstas en el proyecto censal son sumamente complejas y suponen un gran volumen de trabajo, tanto

en lo referente a población como a viviendas. Por ello, la disponibilidad de aquellos datos se retrasará en grado no conveniente para la perentoriedad que requiere el estudio del Plan Nacional de la Vivienda.

Para obviar esta dificultad, el Instituto Nacional de la Vivienda ha encomendado al Instituto Nacional de Estadística una explotación urgente de los datos derivados de los cuestionarios referentes a viviendas y alojamientos.

La explotación estadística que se ha previsto permitirá disponer de unas clasificaciones de carácter especial, independientes de las generales establecidas en el proyecto censal. Sobre ellas podrán efectuarse las combinaciones adecuadas en orden a su posterior análisis y cálculo de necesidades, tanto en el ámbito nacional como en ámbitos regionales, provinciales y locales.

#### VIII.2. Análisis dinámico conjugado con la orientación política del desarrollo económico nacional.

En el dinamismo futuro entran en juego diversos factores, condicionados, en mayor o menor grado, por un efecto de tropismo sociológico, a las directrices de la política de desarrollo económico nacional.

Estos factores se dividen en dos clases:

a) Los que incrementan la necesidad de viviendas.

1) Reposición de viviendas.

Se hace necesario establecer con carácter regular y anual una información referente a todos los Municipios del país, por la que se tenga conocimiento de todas las viviendas que por cualquier causa (ruina, obsolescencia, reformas urbanísticas, realización de obras públicas, siniestros, dedicación total a usos distintos al de vivienda) sean baja como tales viviendas en el patrimonio inmobiliario.

2) Incremento demográfico.

En el Plan, apartado II.3, se establecen unas hipótesis sobre el crecimiento futuro de la población en el período 1961-1976. Se hace necesario comprobar posteriormente si la realidad futura responde al ritmo previsto de crecimiento anual, calculado en el 11,5 por 1.000 habitantes.

El Instituto Nacional de Estadística, que elabora los datos nacionales de nacimientos y defunciones, proporcionará las cifras exactas del movimiento vegetativo.

El Ministerio de Trabajo aportará las cifras correspondientes al movimiento migratorio exterior.

El cómputo, año por año, de los saldos del movimiento natural o vegetativo y del movimiento migratorio exterior indicará las variaciones positivas o negativas que tengan lugar respecto al coeficiente de crecimiento neto anual, calculado en el 11,5 por 1.000 habitantes.

3) Movimiento migratorio interno.

El Instituto Nacional de Estadística ha implantado, desde enero de 1961, una información estadística basada en las altas y bajas computadas en los padrones municipales. Su perfeccionamiento dará a conocer los valores numéricos de este fenómeno, de tanta importancia en el futuro del país, como consecuencia de los cambios previsibles en la estructura económica. Indudablemente, el sistema adolece de un defecto exógeno, ya que es muy corriente el traslado de habitantes de un Municipio a otro sin que los interesados se den de baja y alta en los padrones respectivos. Aunque sus cifras absolutas hayan de aceptarse, por tanto, con reservas, sobre todo, durante un cierto tiempo, son válidas para conocer las direcciones geográficas del movimiento migratorio interno.

Este movimiento produce necesidades de vivienda en los Municipios de inmigración y deja viviendas disponibles en los de migración. Algunas de estas últimas serán ocupadas por los nuevos hogares que se formen como consecuencia del incremento demográfico. Otra parte, por las causas expresadas en el apartado II.5, será baja en el patrimonio inmobiliario. Las necesidades producidas por el movimiento migratorio interno vienen expresadas por la diferencia entre las viviendas que se han de construir para su alojamiento en los Municipios receptores de población y las viviendas que se reocupen en los Municipios expulsores.

La reocupación está condicionada por múltiples factores: calidad de las viviendas, actividad económica del Municipio, que puede determinar la utilización para usos distintos del de vivienda, y la topografía del Municipio en que se produce la emigración.

b) Los que disminuyen la necesidad de viviendas.

1) Viviendas que se construyen.

El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá el control de esta cifra fundamental. Esta se descompone en tres, perfectamente diferenciadas:

- Viviendas construidas en promoción oficial.
- Viviendas construidas que se han acogido a la legislación protectora.
- Viviendas construidas que no se han acogido a la legislación protectora (promoción libre).

2) Viviendas que quedan libres por muerte del titular del contrato de inquilinato o del propietario.

El cómputo de las mismas debe hacerse a través de las Secciones de Habitabilidad de las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda y mediante encuestas por muestreo, realizadas especialmente en aquellas poblaciones de mayor importancia numérica y desarrollo económico.

3) Viviendas que quedan desocupadas por los movimientos migratorios internos.

Su conocimiento se obtendrá conjuntamente con la información prevista en el punto referente a «Reposición de viviendas del presente apartado».

Se ha aludido al comienzo de este apartado a que los factores que entran en el dinamismo del patrimonio inmobiliario están condicionados, en mayor o menor grado, a un efecto de tropismo sociológico de la política de desarrollo económico nacional.

Los planes de desarrollo de dicha política darán lugar a la aparición de puestos de trabajo en diversas zonas geográficas, con la consiguiente atracción de los habitantes de otros lugares. Hay que prevenir cómo se producirán estos movimientos, analizar la situación de los posibles núcleos de emigración en orden a la necesidad de viviendas, construir en ellos el mínimo indispensable teniendo en cuenta la traslación de habitantes y evitar que en el futuro se produzca el hecho de que queden sin ocupación las viviendas. Es decir, que en ciertas zonas, aunque exista un determinado déficit de viviendas, puede ser aconsejable no tratar de resolverlo en su totalidad mediante la construcción, ya que en un próximo futuro se resolverá por el movimiento migratorio.

En definitiva, las previsiones de desarrollo del Plan Nacional han de basarse en el estudio objetivo de la realidad existente en los ámbitos provinciales y locales y en el de las tendencias

y necesidades que son de prever como resultado de las directrices políticas que se formulen en orden al desarrollo económico nacional. El mayor grado de correlación que se consiga entre sus interrelaciones constituirá el índice expresivo de la bondad y éxito del Plan Nacional de la Vivienda y de su coeficiente de eficacia respecto a las inversiones nacionales dedicadas a la resolución del problema.

## CAPÍTULO IX

### Medidas complementarias precisas para la mayor eficacia del Plan Nacional

Se consideran necesarias las siguientes medidas complementarias:

Primera. Realización de una política eficaz del suelo que asegure disponibilidades suficientes y adecuadas de terreno urbanizado.

Segunda. Reformas administrativas que garanticen la coordinación de los departamentos públicos y permitan su mayor eficacia en el desarrollo del Plan Nacional.

Tercera. Sanciones penales y administrativas por las infracciones que se cometan en la construcción y administración de las viviendas.

Cuarta. Control de las ayudas otorgadas a la iniciativa particular, tanto por las entidades públicas como privadas.

Unificación de las condiciones en que se concedan los préstamos complementarios por las entidades que tengan a su cargo esta función.

Quinta. Modificaciones mínimas de la legislación de viviendas:

a) Ley de Arrendamientos Urbanos. Como más urgente, la descongelación de los alquileres de manera gradual y en plazo prudencial.

b) Viviendas acogidas a protección oficial. Corrección de la tendencia hacia el régimen de venta mediante la concesión de los adecuados estímulos al alquiler.

Sexta. Revisión de las imposiciones y exenciones tributarias estatales y locales que inciden actualmente sobre la construcción y la vivienda.

Séptima. Fomentar, mediante una adecuada política fiscal, la debida ocupación de las viviendas vacantes o infraocupadas.

Octava. Incrementar la productividad en la industria de la construcción.