

200969



200969

PATENTE DE INVENCION
ECONOMICO COMERCIAL,

por 20 años

por "Una combinación económica para resolver el problema
de la escasez de viviendas"-----

a favor de Don Carlos AUGÉ BUXEDA, de nacionalidad espa-
ñola, domiciliado en BARCELONA, calle Muntaner, nº 168,
6ª 1ª.

MEMORIA DESCRIPTIVA

La presente memoria descriptiva se refiere a una pa-
tente de invención, de tipo económico comercial, destina-
da a proteger la propiedad y la explotación exclusiva de
una combinación económica gracias a la cual resultará po-
5 sible disponer de una importantísima cantidad de dinero
destinable a la edificación de numerosas viviendas, vi-
niendo a solucionar el desarrollo de tal combinación a la
vez tres acucientes problemas que están en la actualidad
planteados: La escasez de viviendas modestas, la nivela-
10 ción de los alquileres antiguos con los modernos y la supre-
sión de las miserables barracas.

200969⁵



- 2 -

Mucho se ha hablado de estos tres problemas y existe general acuerdo en cuanto a que su resolución es urgentísima, pero nadie había propuesto hasta ahora una solución acertada como lo es la que proporciona la combinación económica que constituye el objeto de la patente que
5 en la presente memoria se describe.

Es evidente que entre los propietarios de casas antiguas existe un acentuado malestar por la imposibilidad legal en que se hallan de poder aumentar los alquileres
10 a sus inquilinos en la proporción que exige el valor actual del dinero, limitando por otra parte la acción de los poderes públicos para solucionar o al menos aliviar el caso la impopularidad que toda disposición tendente a permitir un notable aumento de la renta de las casas antiguas tendría, si solo al propietario beneficiante.
15

Es también manifiesta la escasez de viviendas que exigiendo el pago de poco alquiler estén al alcance de gran número de familias que viven solamente de los limitados ingresos de un sueldo o un comercio poco lucrativo,
20 lo cual conduce al nacimiento en locales realquilados o a la habitación en inaceptables barracas y cuevas escavadas en las laderas.

La nueva combinación económica que constituye el objeto de la patente se basa precisamente en establecer una
25 racional conexión de las soluciones de ambos problemas que de ser aprobada y protegida por los poderes públicos está llamada a obtener un excelente éxito.

Consiste la combinación económica de que se trata en

200969



- 3 -

realizar una revisión de los alquileres bajos que se pagan por habitación de casas antiguas nivelándolos proporcionalmente con las cantidades que se pagan por alquiler de la de casas modernas de condiciones semejantes en cuanto a emplazamiento e instalaciones, destinando en su totalidad o en parte el aumento de alquiler durante un número de los primeros años subsiguientes a la revisión a formar o engrosar un caudal destinado a la edificación de casas baratas quedando, transcurrido dicho número de años de aportación de la diferencia entre el alquiler antiguo y el nuevo a tal caudal, tal diferencia en beneficio del propietario del inmueble cuyos alquileres se hubiesen aumentado.

Para demostrar la utilidad de tal combinación económica y la fácil manera de ponerla en práctica, así como las ventajas que la misma ha de proporcionar a las familias en general, beneficiando justamente a los propietarios de casas antiguas y sin producir en los que sufran el aumento del alquiler más que un equitativo gravamen, se lleva a cabo a continuación la exposición de una manera concreta de realizar tal combinación valiéndose para efectuar la revisión de los alquileres de los Agentes Oficiales de la Propiedad Inmobiliaria.

Los Agentes Oficiales de la Propiedad Inmobiliaria, procederán a valorizar los alquileres de todos los pisos, en todas las ciudades y pueblos de la provincia a que correspondan, que existían a la terminación de la guerra de liberación.

La diferencia que resulte, entre el alquiler que abo-

200969



- 6 -

trucción, serán facturados y pagados al precio de coste, por las casas que determinará el Gremio de Contratistas, que serán las que proveen a los mismos, siendo los pedidos pasados a estas firmas proveedoras, según la importancia de éstas.

Los edificios que se construirán, serán de tres tipos, A, B, C, cuyas características se fijarán por las autoridades competentes y sus alquileres serán de 250 ptas. el tipo A, 175 ptas. el tipo B, y 100 pesetas el tipo C.

Además, existirá la edificación tipo E, en forma de plantas bajas, de vivienda única, que será vendida a plazos vencibles durante un periodo de años que se determinará, viniendo obligados el Banco Hipotecario de España y demás instituciones bancarias, a conceder préstamos totales, de igual valor que la finca, con garantía de las mismas y por el mismo periodo de años.

El Estado emitirá una emisión garantizada de bonos, de construcción, que serán entregados a los propietarios de las fincas de alquileres antiguos, por los Bancos que intervengan en el cobro de las citadas diferencias, según la cuantía de sus ingresos, acumulados, y lo serán por su valor real y al interés del 4 %, libre de toda clase de impuestos.

Las casas una vez terminadas, serán administradas por los Agentes Oficiales de la Propiedad Inmobiliaria, que la Junta Directiva determine y el importe de sus rentas, ingresado en la cuenta corriente citada.

200969

5



- 7 -

Dichos edificios, una vez alquilados, se ofrecerán en venta y se considerará su renta, libre del impuesto de renta por 20 años.

5 Con el importe de la venta de los citados edificios, y sus rentas, se irán canjeando los citados bonos de construcción hasta su total cancelación, dentro del plazo de los 20 años.

10 Una vez transcurridos los 4 años primeros, en que los propietarios de alquileres antiguos, deberán entregar el aumento del alquiler de sus fincas, éste pasará íntegramente a su favor, como renta de su propiedad.

15 Si el éxito del proyecto, lo aconsejase, y fuese preciso, se podría retrasar uno o más años el paso del aumento a beneficio del propietario para proceder al saneamiento de los edificios carentes de las condiciones necesarias de habitabilidad.

20 Este proyecto es viable, pues con un mínimo de esfuerzo de todos, resultaría simpático y perdería la impopularidad, que en determinado sector podría en principio tener pues nadie regatearía su noble colaboración en la construcción de pisos para todos los que precisan viviendas, de alquileres asequibles, imposibles hoy de construir por iniciativa estatal, corporativa o privada, y que la ejecución de todos los impuestos, incluso el de renta, haría
25 que su venta al particular, fuese un éxito asegurado, reembolsando así, a todos los poseedores de bonos, sus capitales prestados.

Calculando por ejemplo que haya en Barcelona, unas

200969



- 8 -

150.000 viviendas, como mínimo, que podrían ser aumentadas, incluyendo en esa cifra, todos los pisos y torres de propietarios, que han fijado un alquiler bajo a sus viviendas, y calculo que el primer 25 % de aumento, podría promediar unas 50 ptas. mensuales, lo que arrojaría un saldo de $150.000 \times 50 \text{ ptas.} = 7.500.000 \text{ ptas.}$ por mes, lo que daría un capital de 90.000.000 de pesetas al primer año, el 2º 180.000.000 de pesetas, el tercero 270.000.000 de pesetas y el cuarto 360.000.000 de pesetas, que sumados arrojan la magnífica cantidad de 900.000.000 de pesetas.

Tomando como base de cálculo, una casa del tipo B, cuyo coste sería de unas 750.000 ptas. con alquileres de 175 ptas. mensuales, tendríamos una renta bruta anual de 42.000 ptas. a base de edificios de 5 plantas con 4 puertas en cada una, daría un total de 20 viviendas. Esa renta podría considerarse casi neta, lo que representaría un interés del 5,80 % del precio de 750.000 pesetas, con la seguridad de su venta, por estar libre de toda clase de impuestos, incluso del impuesto sobre la renta, aceptando como precio medio de las casas el del tipo B, tendríamos que con los 900.000.000 de pesetas, dividido por 750.000.--- ptas. valor de una casa, podríamos construir 1.200 edificios de cinco plantas, con 20 viviendas cada una, que nos daría un total de 24.000 pisos.

Estas 24.000 viviendas, serían construidas con los 900.000.000 de pesetas, ingreso de los primeros 4 años, pero asegurada su venta, parte de este capital, podría volver a girar a partir del primer año, lo que nos daría

200969



- 9 -

nuevas edificaciones, si pudiésemos contar con suficientes obreros del ramo de la construcción, para lo cual sería conveniente, dedicarnos todos a este acto de colaboración española, y así lograr en pocos años sucesivos, normalizar, completamente la escasez de viviendas económicas, e incluso deberíamos tener presente la construcción posible, de un pequeño grupo de viviendas de beneficencia.

Podría ser condición obligada, que las grandes empresas con un determinado número de obreros o empleados, deberían adquirir casas del tipo A, B o C, para solucionar a éstos, el problema de sus viviendas.

Para asegurar el éxito de éste programa de construcción, el Estado debería además, promulgar unas graves sanciones para todos aquellos que rehuyesen u obstaculizasen, la labor directiva, e incluso, con leyes de expropiación total de sus bienes.

La combinación que acaba de explicarse tiene como se ha dicho carácter solamente de ejemplo por lo cual podrá ser variable en cuanto a detalles, elementos actuantes, plazos y proporciones económicas establecidas y cuantas otras circunstancias puedan ser modificables en la práctica sin alterar la esencialidad básica de la combinación que reside en el aprovechamiento temporal del aumento de rentas de los alquileres bajos para la obtención de un importante caudal de dinero que ha de permitir la edificación en gran escala de casas de módico tipo de alquiler.

200969



- 10 -

N O T A

Por la patente de invención a que se refiere la presente memoria descriptiva se REIVINDICA la propiedad y la explotación exclusiva de:

5 1.- Una combinación económica para resolver el problema de la escasez de viviendas que consiste esencialmente en realizar una revisión de los alquileres bajos que se pagan por habitación de casas antiguas nivelándolos proporcionalmente con las cantidades que se pagan por alquiler de las de casas modernas de condiciones semejantes en cuanto
10 a emplazamiento e instalaciones, destinando en su totalidad o en parte el aumento de alquiler durante un número de los primeros años subsiguientes a la revisión a formar o engrosar un caudal destinado a la edificación de casas baratas quedando, transcurrido dicho número de años de aportación de la diferencia entre el alquiler antiguo y el nuevo a tal caudal, tal diferencia en beneficio del propietario del inmueble cuyos alquileres se hubiesen aumentado.

20 2.- La propiedad y la explotación exclusiva del objeto de la patente, sean cuales fueren las circunstancias que concurren con su esencialidad definida en la anterior reivindicación, cual objeto es:

"Una combinación económica para resolver el problema de la escasez de viviendas".

Consta la presente memoria de diez hojas foliadas, escritas por una sola cara.

Barcelona, 5 de Diciembre de 1951.

P. p. de Don Carlos AUGÉ BUXEDA,