

Suum Cuique

La resonancia de los sucesos desarrollados de un tiempo a esta parte en el Ayuntamiento de la Ciudad nos impulsa a aclarar, en una serie de artículos, ciertos conceptos que circulan tergiversados, los cuales como sean de interés general nos proponemos retocar para dar a cada uno lo suyo y proporcionar al mismo tiempo un beneficio a la comunidad. Acudimos a la prensa movidos de nuestro amor a la verdad y si algo se nos probare estar contra ella, nos sentiremos muy orgullosos de poder enmendar el error.

Con fecha 20 de septiembre del año de 1923 el entonces Alcalde de la Ciudad dirigió al Ingeniero de la misma a comunicación que a continuación se copia:

"Memorandum para el Ingeniero de la Ciudad: La dueña de las casas-escuelas que aparecen en la lista adjunta, ha ofrecido venderlas a la Ciudad bajo términos ventajosos para la última. A fin de que esta oficina y la Hon. Junta Municipal pueda tener algunos datos concretos en que basar las negociaciones para su adquisición, se ruega que la dueña de ellas, B. Q. de V. del Rosario, sea suplicada por esa oficina, someta por escrito los términos precisos bajo los cuales ella ofrece la venta de dicha escuelas. Con tales términos a mano, y teniendo en consideración la adjunta lista de estos edificios, contenido lo que se alega ser su costo actual de construcción, el valor en que se han tasado, y los alquileres actualmente pagados por la Ciudad, se sirva remitir lo más pronto posible su comentario y recomendación sobre: 1. La conveniencia, desde el punto de vista económico, de adquirir estos edificios; 2. Lo razonable de los precios pedidos para los mismos; 3. Los recursos más expeditos para ultimar la proyectada transacción; 4. El tiempo relativo dentro del cual, estos edificios subsistirán sin reparaciones; y 5. La economía que la Ciudad podría realizar al año si se efectuase la compra. (Fdo.) Eugenio Rodríguez. Mayor, Ciudad de Manila".

El Ingeniero Sr. Artiaga pidió se le relevara de informar, sugiriendo que se pidiera informe sobre el asunto al Ingeniero Auxiliar, Sr. Baltazar, con la ayuda del Superintendente de la oficina de construcciones e inspecciones, Sr. Garrido.

El comentario del Sr. Baltazar al primer punto fué como sigue:

"Considerando la proposición en conjunto, esta oficina recomienda que la oferta de P450,000.00 como precio de compra del terreno y edificios sea rechazada por las razones siguientes: a juzgar por la clase de materiales y mano de obra empleados en estas escuelas la vida de estos edificios podrá durar unos diez años; o lo que es lo mismo, deduciendo el valor dado, según la tabla adjunta, a los terrenos (P86,400) (véase la tabla adjunta) del total P450,000 queda un residuo de P363,600.00 que viene a ser el valor de los edificios cuya depre-

ciación anual ascenderá a P36,360.00. Supongamos que la Ciudad tomase en préstamo la suma de P450,000.00 para ser invertido en esta operación al interés de 6% anual, entonces el interés que se pagaría al año, sería de P27,000, añadiendo la depreciación al interés, tendríamos un total de P63,360.00, que la Ciudad tendría que pagar anualmente, en caso de que dicha compra se efectuase, sin poder redimir ni un centavo del capital. En otras palabras la Ciudad seguiría pagando todo el tiempo P7,836.00 más que los actuales alquileres sin ninguna reducción, porque nada de este pago se aplicará a la amortización del capital.

Al valor de tasación de los edificios hecho por esta oficina, P304,400.00 tomando las mismas bases de cálculo, la Ciudad tendría que gastar P40,064.00 anualmente por depreciación e intereses, si la Ciudad gastase anualmente la suma de P64,424.00 o P8,900.00 más que la renta anual actual, el capital prestado quedaría amortizado en diez años.

AL VALOR TASADO DE P304,400.00 PARA TERRENOS Y EDIFICIOS LA COMPRA ES VENTAJOSA PARA LA CIUDAD".

El Sr. Baltazar en sus cálculos se olvida de las siguientes partidas, que modifican muchísimo las cifras finales por él dadas: reparación y conservación de los edificios, 1-1/2% del valor de los mismos; seguro contra riesgos de incendios, 1% del valor de los edificios; y finalmente el impuesto de bienes raíces o amillaramiento, 1-1/2% del valor amillarado de terrenos y edificios, que la Ciudad dejaría de cobrar al comprar los mismos.

A la cifra de P7,836.00 del primer párrafo habría que añadir, por consiguiente, las siguientes:

reparación y conservación	1-1/2%	de 363,600.00	P5,454.00
prima de seguros	1%	de 363,600.00	P3,636.00
pérdida de amillaramiento	1-1/2%	de 380,882.62	P5,713.23

o sea un total de P14,803.23

que sumados a los P7,836.00 nos dan P22,639.23 como exceso de gastos para la Ciudad si la compra se hubiera efectuado al precio de P450,000.00.

Y a la cifra de P8,900.00 del segundo párrafo las siguientes:

reparación y conservación	1-1/2%	de 218,000.00	P3,270.00
prima de seguros	1%	de 218,000.00	P2,180.00
pérdida de amillaramiento	1-1/2%	de 280,882.62	P5,713.23

o sea un total de P11,163.23

que sumados a los P8,900.00 nos dan P20,063.23 como exceso de gastos para la Ciudad anualmente si la compra se efectuase en el precio recomendado de P304,400.00.

Una anualidad de P20,063.23 al interés de 4% serían al cabo de 10 años P240,000.00.

El Sr. Baltazar termina (parte subrayada) considerando ventajosa la operación en la cantidad de P344,400.00, pero no lo demuestra.

El informe del referido Señor termina con el párrafo que a continuación se copia:

5 “La solución que en la opinión del que suscribe sería equitativa tanto para la Ciudad como para la dueña de las propiedades es comprar los edificios y terrenos en cinco
10 plazos anuales de P62,000.00, porque esta cantidad pagada al principio de cada año al interés compuesto de 4% representaría al cabo de cinco años la suma de P349,246.00, que es un precio equitativo de compra de
15 estos edificios al cabo de cinco años. La reparación y mantenimiento de los edificios durante el período de cinco años del contrato serían a cuenta de la propietaria garantizado con el 10% del pago anual. La Ciudad
20 podría emitir bonos redimibles en 20 años por la cantidad de P310,000.00 al interés de 4%, para cuyo fondo de amortización la cantidad de P10,010.00 anuales serían necesarios. De modo que los gastos para la Ciudad durante los primeros cinco años de la operación serían P72,010.00 anuales o P16,486.00 más que la renta presente, pero en los años siguientes al quinto los gastos serían solamente P10,010.00 mas la depreciación por año o haciendo un cálculo prudencial, alrededor de P32,000.00, o sea una economía, para la Ciudad de P23,524.00
25 anuales para todos los años siguientes al quinto hasta el vigésimo. con esta economía depositada anualmente al interés compuesto de 4% la Ciudad podría construir otra escuela o escuelas a un costo de P489,864.00 que quedaría automáticamente cancelada al cabo de 15 años sin necesidad de emitir bonos adicionales”.

El Sr. Baltazar propone primeramente la compra en cinco plazos anuales (lineas 1 a 5) y más adelante (lineas 14 a 17) propone la emisión de bonos por valor de P310,000.00 (el precio recomendado de compra es de P304,400.00) si la

compra había de efectuarse en cinco plazos anuales en que se proponía emplear dicho Señor la cantidad de P310,000.00 obtenida mediante la emisión de bonos.

Más adelante (lineas 23 a 26 afirma que después de los cinco primeros años los gastos para la Ciudad serían solamente el fondo de amortización y el de depreciación, que calcula en P22,000.00 anuales; habiendo el Sr. Baltazar dado a los edificios una vida de diez años ¿cómo es que no habiendo provisto fondo de depreciación durante los cinco primeros años (lineas 19 a 21) provee solamente una cantidad equivalente a la quinta parte del valor de los edificios durante los cinco años siguientes es decir del sexto al décimo?

¿Cómo es que proveyendo durante los cinco primeros años (lineas 10 a 14) para los gastos de reparación y conservación, no los toma en consideración del quinto en adelante?

Tampoco provee para la prima de seguro contra riesgos de incendio, ni durante los cinco primeros ni los restantes años.

Tampoco determina quién debe pagar el impuesto de bienes raíces durante los cinco primeros años, ni toma en cuenta esta pérdida de ingresos en el cálculo de los años siguientes.

Y finalmente el Sr. Baltazar parece haber descubierto una providencia para la Ciudad al encontrar quien dé dinero y no cobre intereses, pues en sus cálculos (lineas 19 a 26) no se encuentra provisión alguna para esta partida, que al interés de 4% representarían P12,400.00 anualmente.

De modo y manera que la cantidad de P23,524.00 (lineas 26 a 29) por él consignada como ahorro anual para la Ciudad a partir del quinto año tendría que disminuirse en las siguientes:

Intereses de 310,000.00 al 4%	P12,400.00
Reparación y conservación 1-½% de 218,000.00	P 3,270.00
prima de seguros 1 % de 218,000.00	P 2,180.00
pérdida de impuesto de amillaramiento 1-½% de 380,882.62	P 5,713.23
o sea en un total de P23,563.23	

es decir que la problemática economía de P23,524.00 quedaría reducida a P39.23 anuales. El resto del informe es decir de la línea 29 a la línea 35 no es más que un castillo de naipes cimentado sobre la arena movediza de la I. imaginación, llamémosle así.

INEL ITROP.

¡ATENCIÓN!

La “Ermita Vulcanizing Plant” es la que rinde el servicio más satisfactorio; las gomas que parecen inservibles quedan como nuevas.

Muy barato Muy barato

TRABAJOS GARANTIZADOS

157, Isaac Peral

Ermita

CARO & CARO BATTERY STATION

336-338 General Luna, Intramuros, Manila.

TELÉFONO 915

Especialistas en Magnetos, Generadores, Disparadores y todo lo concerniente al sistema eléctrico de un automóvil.

Trabajos Absolutamente Garantizados

Baterías garantizadas por dos años

GREAT-WESTERN

Estación y servicio de baterías

Estamos siempre a su servicio

TELEFONO 915