

MINISTERIO DE TRABAJO, COMERCIO E INDUSTRIA

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

# CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACIÓN

COMISIÓN ORGANIZADORA

28 MAYO-4 JUNIO



MADRID, 1923

## INFORMACIÓN DEL EXTERIOR

### I

*África del Sur, Alemania, Argentina, Bélgica, Canadá, Checoslovaquia, Chile, Estados Unidos, Finlandia, Francia, Gran Bretaña, Holanda, Italia, Méjico, Noruega, Nueva Zelandia, Suecia y Suiza.*

*Exposiciones y Congresos internacionales.*

61-69788

MADRID

# CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACIÓN

## CONVOCATORIA

Real orden del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Ilmo Sr Habiéndose propuesto por el Instituto de Reformas Sociales a este Ministerio, entre otras medidas conducentes a atenuar la grave crisis de la construcción, la convocatoria de un Congreso que, con asistencia de los diversos elementos interesados en la industria de la Edificación, estudie y proponga soluciones armónicas a tan difícil problema, por Real orden de 7 de febrero último se encomendo al Instituto la redacción del Cuestionario que había de servir de base a las deliberaciones, así como la elección de las entidades que a su entender debieran ser invitadas al Congreso.

Cumplido tal encargo por el Consejo de Dirección del Instituto y conformándose en principio con su propuesta, pero siendo de urgencia suma adoptar medidas encaminadas a aliviar los efectos que se dejan sentir en la industria de la Edificación y que seguramente han de agudizarse en el próximo invierno, y teniendo en cuenta, además, el acuerdo del Ayuntamiento de Madrid de aportar a la Asamblea que se organice su colaboración y su concurso,

S. M. el Rey (q D g) se ha servido disponer lo siguiente:

1° Queda encargado el Instituto de Reformas Sociales de organizar, bajo sus auspicios, una Conferencia Nacional de la Edificación, que habrá de celebrarse en Madrid durante los días 28 de mayo a 4 de junio próximo.

2° Serán invitadas a participar en ella las Asociaciones, entidades y Corporaciones relacionadas con el ramo de Construcción y las demas que estime convenientes el Instituto o la Comisión organizadora que éste designe. Cualquier entidad o particular que desee tomar parte en la Conferencia podrá solicitarlo de la Comisión organizadora, la cual decidirá sobre su admisión.

3° La Conferencia deliberará sobre los temas comprendidos en el adjunto Cuestionario, pudiendo las entidades o particulares que lo deseen informar por escrito sobre los mismos. Las Memorias y trabajos correspondientes serán depositados en la Secretaría de la Conferencia antes del día 15 de mayo próximo.

4° Por el Instituto de Reformas Sociales, o por la Comisión organizadora en quien este delegue, se hará la designación de los ponentes, que informarán ante la Conferencia sobre el contenido de cada uno de los temas del Cuestionario. Los temas segundo y sexto serán encomendados al Ayuntamiento de Madrid, quien hará la designación de los respectivos Ponentes.

5° Las entidades invitadas deberán designar sus representantes o delegados antes del día 15 de mayo.

6° La Mesa de la Conferencia será designada por el Instituto de Reformas Sociales, estando la Secretaría a cargo de D. Antonio Fabra Ribas, funcionario de dicho Instituto.

De Real orden lo digo a V. I. para su conocimiento y efectos oportunos. Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid 27 de marzo de 1923. — *Chaparrleta*. — Sr. Subsecretario de este Ministerio

MINISTERIO DE TRABAJO, COMERCIO E INDUSTRIA

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

# CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACIÓN

COMISIÓN ORGANIZADORA

28 MAYO-4 JUNIO



MADRID, 1923

## INFORMACIÓN DEL EXTERIOR

### I

*África del Sur, Alemania, Argentina, Bélgica, Canadá, Checoslovaquia, Chile, Estados Unidos, Finlandia, Francia, Gran Bretaña, Holanda, Italia, Méjico, Noruega, Nueva Zelandia, Suecia y Suiza.*

*Exposiciones y Congresos internacionales.*

MADRID



# AL LECTOR

---

Este libro se ha compuesto con el exclusivo objeto de informar a los Sres. Delegados, que han de concurrir a la Conferencia Nacional de la Edificación, de lo que se ha llevado a cabo en las principales naciones del mundo en lo que respecta a los problemas que han de ser objeto de sus deliberaciones.

No se busque, pues, en las páginas que siguen un estudio completo sobre lo que se ha hecho en el Extranjero en materia de edificación. No se intente tampoco encontrar en ellas una clasificación metódica de los trabajos realizados en cada país. El tiempo y los materiales de que disponíamos no nos han permitido intentar siquiera ninguna de las dos cosas.

En realidad, de los dos tomos que han de formar esta colección de informaciones, el presente debería ser el segundo. Si aparece con el número 1, es, sencillamente, porque ha podido ser terminado antes que el otro, gracias a los valiosísimos elementos que hemos encontrado en la Biblioteca del Instituto de Reformas Sociales.

El tomo segundo contendrá cinco Memorias, escritas a ruego de esta Comisión, sobre el problema de la vivienda en Alemania, Francia, Gran Bretaña, Italia y Portugal. Son, respectivamente, autores de las mencionadas Memorias: el Dr. Paul Hertz, Diputado al Reichstag; el Dr. Roger Picard, Profesor de Derecho y Miembro del Consejo de Dirección de la *Renaissance des Cités*, de París; Henry R. Aldridge, Secretario del Consejo del

planeamiento de casas y ciudades, de Londres; Angiolo Cabrini, Diputado, corresponsal en Roma de la Oficina Internacional del Trabajo (Sociedad de las Naciones), y Álvaro Neves, Conservador de la Biblioteca del Congreso de la República e individuo de la Academia de Ciencias, de Portugal.

Algunos de los trabajos de nuestros informadores no habían aún llegado a nuestro poder al entrar este libro en prensa. Por esta razón se corre el riesgo de que determinadas materias que se estudian en este volumen sean de nuevo tratadas en el siguiente.

Si a pesar de tales imperfecciones, que somos los primeros en reconocer y lamentar, los Sres. Delegados encuentran en la información exterior, que hemos preparado en su obsequio, datos que les faciliten el cumplimiento de su cometido, se considerará muy honrada y plenamente satisfecha

LA COMISIÓN ORGANIZADORA.

Madrid 14 de mayo de 1923.

# ÁFRICA DEL SUR

---

## Aumento en la propiedad de viviendas en África del Sur. 1918 a 1921.

Un informe reciente del Cónsul de los Estados Unidos en Durban, África del Sur, da algunos datos referentes a viviendas, tomados del *Boletín Mensual de las Estadísticas de la Unión*, publicado por la Oficina del Censo y Estadísticas de la Unión de África del Sur. Según esos datos, el déficit de viviendas ha ocasionado un sensible aumento en el número de viviendas propiedad de los mismos ocupantes. En 1918, la proporción de habitaciones de esta clase era, en Natal, de un 34,3 por 100, mientras en toda la Unión era de un 32,2 por 100. En 1921 aumentaron estas proporciones en 40,8 por 100 y 39,5 respectivamente.

El informe atribuye este aumento a la dificultad de alojamientos. «Les ha sido preciso a muchas personas, para obtener donde alojarse, comprar las casas.» Durante el mismo período hubo aumento en las rentas: en Durban, la población principal de Natal, el tipo medio de renta mensual por un cuarto de tres a seis alcobas se elevó de 26,10 pesos a 35,26, o sea un 35,1 por 100, mientras que en las principales poblaciones mineras de la Unión las rentas de casas iguales a aquéllas se elevó de 24,86 pesos que pagaban en 1918, a 30,40 en 1921, o sea un aumento del 22,3 por 100.

Se verá que el aumento de la propiedad privada fué mayor, en general, en Natal que en la Unión, y que el aumento de las rentas fué mucho más considerable en Durban que en las otras poblaciones principales de la Unión.

Probablemente se explica por el mayor incremento de la población en Durban que en el resto de las poblaciones del África del Sur en el período de 1918 a 1921.

Tanto en Durban como en toda la Unión, parece advertirse una fuerte preferencia por las casas construidas con ladrillo o ladrillo y piedra, pues esta clase de casas forma cerca del 80 por 100 de la edificación total de 1918-1921. Luego, la preferencia la llevan las casas de hierro y de madera y hierro; las casas construidas con otros materiales apenas hay.

En Natal, los europeos habitan generalmente las casas de cinco alcobas, mientras que las más solicitadas, en general, son las de cuatro alcobas.

(De la *Monthly Labor Review*, Wáshington, agosto, 1922.)

# ALEMANIA

## Las viviendas mínimas («Kleinstwohnungen»).

De un extenso trabajo publicado por el Ingeniero Sr. Dommer, de Karlsruhe, en la *Reichsarbeitsblatt* (números 7 y 8 de 1923), hacemos un extracto a continuación:

### I.—Construcción de viviendas antes de la guerra.

Durante el periodo de 1900 a 1914 inclusive se edificaban en Alemania unas 250.000 viviendas al año; pero como unas 50.000 venían a reemplazar otras derribadas por viejas, o bien eran destinadas a oficinas y despachos comerciales, puede calcularse que el aumento anual era de 200.000.

### II.—Demanda de viviendas.

Dos factores intervienen principalmente en la demanda de viviendas: el aumento general de la población y el número de matrimonios contraídos.

Antes de la guerra, la demanda total de viviendas familiares era:

De 1901 a 1905.....	202.904
De 1905 a 1910.....	214.432

El Sr. Dommer cita como caso muy interesante, en relación con este problema, la pérdida de 1.824.041 hombres que murieron en la guerra europea (*Anuario Estadístico de Alemania*, 1921-22, pág. 28).

Los matrimonios contraídos durante los años de la guerra y en los tres siguientes fueron: ]

1914.....	415.000
1915.....	254.000
1916.....	254.000
1917.....	285.000
1918.....	328.000
1919.....	807.000
1920.....	881.000
1921.....	726.000

En total, unos..... 3.950.000



Según estos datos y los del movimiento general de la población, resulta la siguiente demanda total de viviendas:

Por matrimonio.....	3.950.000
Por inmigración.....	<u>250.000</u>
<b>TOTAL.....</b>	<b><u>4.200.000</u></b>

Descontando de este total las habitaciones siguientes:

Desocupadas por causas generales.....	2.300.000
Por matrimonios de personas viudas o divorciadas que ya ocupaban viviendas.....	<u>190.000</u>
<b>TOTAL.....</b>	<b><u>2.490.000</u></b>

quedará sin cubrir una demanda de 1.700.000 viviendas.

La construcción de viviendas durante y después de la guerra fué en absoluto insuficiente, como lo demuestran estas cifras:

1914.....	40.000
1915-1918.....	27.000
1919.....	11.000
1920.....	20.000
1921.....	<u>22.000</u>
<b>TOTAL.....</b>	<b><u>120.000</u></b>

### III.—Construcción anual necesaria.

La enorme falta de viviendas se ha remediado en parte por reformas efectuadas en los inmuebles existentes, pero con resultados muy poco satisfactorios. Las viviendas así obtenidas carecen de las condiciones sanitarias prescritas en Alemania, y su coste de construcción resulta más elevado que si se tratase de casas nuevas. Ha habido que dividir habitaciones grandes, hacer instalaciones adicionales de cocinas y retretes.

Ni estas ni otras medidas adoptadas han servido para aliviar la situación, y el único medio que aparece como capaz de resolver el problema consiste en la construcción de las viviendas que faltan, lo cual, dadas las circunstancias por que atraviesa actualmente Alemania, es tarea poco menos que imposible.

Sin embargo, es absolutamente indispensable la construcción de 275.000 viviendas al año.

Ya no se puede pensar en viviendas de 5 a 7 habitaciones. Hay que acomodarse a viviendas mínimas de 3, de 2 y hasta de una sola habitación.

Esta reducción en el número de habitaciones es ya un recurso adoptado por las familias alemanas, como lo prueban los siguientes datos, relativos a la construcción de casas en el año 1921:

En 74 ciudades de más de 50.000 habitantes se han construido 30.300 vivien-

das, con un total de 114.000 habitaciones, cocinas inclusive; de lo cual resulta un promedio aproximado de 3 habitaciones y cocina (con exactitud alemana, el autor fija este promedio en 2,76 habitaciones y la cocina).

La construcción de las 275.000 viviendas necesarias cada año costaría, a los precios anteriores a la guerra:

	Marcos oro.
275.000 viviendas de 3 habitaciones, a 5 000 .....	1.375.000
275.000 — de 2 — a 3.800 .....	1.045.000
275.000 — de 1 — a 2.800 .....	770.000

Acerca de la posibilidad de reunir los tres factores esenciales en la construcción, capital, materiales y mano de obra, hay que tener presentes estas consideraciones:

*Capital.*—Antes de la guerra, la inversión anual de capital en construcciones destinadas a vivienda se elevaba a 1.250 ó 1.500 millones de marcos oro. Esta cantidad provenía del saldo favorable de la actividad económica de toda la nación. En la actualidad, cuando el balance de la vida económica del país acusa un saldo en contra, esta fuente se halla agotada. Hay que confesar que, durante los últimos años, la vida económica de Alemania fué mantenida por capital extranjero, obtenido, en parte, por enajenación de bienes nacionales, y, en parte, por crédito directo y por colocación en el Extranjero de papel moneda alemán. Así, las construcciones fueron capitalizadas indirectamente por dinero extranjero y directamente por el capital privado, pero en su mayor parte por dinero aportado por el Gobierno federal, los Estados federados y los Municipios.

En la actualidad, el capital privado no puede ser invertido en obras de construcción, en primer lugar por su ausencia total, y después porque las contadas personas que lo poseen todavía no quieren invertirlo en bienes que no han de producirles el interés acostumbrado.

Suponiendo el caso de que los futuros propietarios y los futuros inquilinos pudieran aportar un 40 por 100 del coste de las construcciones, siempre quedaría el 60 por 100, que ha de ser anticipado por el Estado y los Municipios. Para cobrar éste anticipo, sería necesaria la creación de un impuesto sobre alquileres, que representaría el siguiente recargo:

Viviendas de 3 habitaciones, el 16,5 por 100 de la renta anterior a la guerra.

Viviendas de 2 habitaciones, el 12,5 por 100.

Viviendas de 1 habitación, el 9,2 por 100.

Mientras sigan en vigor las Leyes sobre alquileres, que no permiten a los propietarios subir las rentas—y el mismo autor reconoce que, por ahora, no es práctica su derogación—, no hay esperanza de que el capital privado se invierta en construcción de viviendas, y éstas han de ser construidas exclusivamente con capital aportado, en parte, por los futuros ocupantes de las viviendas, y el resto por anticipos del Estado y del Municipio, que se amortizarán, en cierto número de años, por el mismo inquilino. es decir, que cada individuo falto de vivienda tiene que construirla a sus propias expensas, con el auxilio del Estado o del Municipio, convirtiéndose de inquilino en propietario.

Así resalta más la necesidad de construir casas baratas para una y dos familias, que poseen más atractivos para los futuros propietarios que una simple participación en casas de numerosa vecindad.

*Materiales de construcción.*—Durante los últimos cuatro años, todos los materiales de construcción disponibles fueron utilizados, y es imposible doblar su producción.

*Mano de obra.*—Según datos del Ministerio de Trabajo, el número de obreros del ramo de la construcción, que fué de 1.760.000, ha quedado reducido a 1 millón; de modo que, aun suponiendo una intensidad de trabajo igual que la de antes de la guerra, el producto en construcciones quedaría reducido, por esta causa, al 56 por 100. Lo cual es una razón más para dedicarse a la construcción de viviendas mínimas.

En resumen: las viviendas mínimas pueden construirse en condiciones sanitarias iguales y aun superiores a las de las viviendas con gran número de habitaciones, resultando además una economía importante en el esfuerzo necesario para mantener el aseo y la limpieza del hogar.

El único comentario con que el Dr. Dommer concluye su trabajo es que el descubrimiento del estado de cosas verdadero es muchas veces muy doloroso, pero constituye una condición necesaria para el tratamiento de la enfermedad.

# ARGENTINA

## El Congreso de la Habitación.

Del día 1 al 13 de septiembre de 1920 se celebró en Buenos Aires, organizado por el Museo Social, un Congreso de la Habitación.

He aquí las ponencias de las Comisiones, aprobadas por el Congreso:

### Sección de Legislación.

*I.—Medidas legislativas y administrativas necesarias para imponer una nueva política respecto de los deberes del Estado para resolver la crisis de la habitación.*

La Comisión de Legislación declara:

- a) Que el Estado debe fomentar el desarrollo de las instituciones cooperativas de edificación que se propongan facilitar la adquisición de la vivienda a sus asociados;
- b) Recomienda como medida de carácter legislativo la sanción de la Ley general de Sociedades cooperativas, proyectada por el primer Congreso Argentino de la Cooperación;
- c) Recomienda en ese mismo orden de ideas la sanción de Leyes que establezcan la inembargabilidad de las fincas adquiridas por dichas Sociedades cooperativas dentro de los límites que fije la Ley, así como el régimen de la indivisión, también dentro de los límites que determine la misma;
- d) Recomienda, asimismo, el fomento de toda acción, individual o colectiva, tendente a la mejora higiénica y al incremento de la edificación económica, haciendo extensivo el beneficio de la inembargabilidad e indivisión de la vivienda a las fincas adquiridas como consecuencia de estas iniciativas, dentro de los límites que fije la Ley;
- e) Que el Estado debe proceder a la expropiación de los terrenos baldíos, dentro de las ciudades o poblaciones urbanas, con destino a la edificación;
- f) Que el Estado debe propender a la formación de barrios industriales, autorizando la expropiación en los lugares que considere más adecuados para su establecimiento. La legislación debe estimularse con el empleo de capitales

de reserva de las Sociedades anónimas en la construcción de viviendas para obreros y empleados de las mismas;

g) Que el Estado debe propender a la formación de Asociaciones de empleados públicos que se propongan adquirir viviendas para sus afiliados, amparándose en el régimen establecido por la Ley núm. 10.676;

h) Recomienda, con este objeto, que el Estado anticipe parte de los haberes de sus empleados, a fin de contribuir a la formación de dicho fondo.

## II.—*Deberes de las provincias.*

La Comisión de Legislación declara:

a) Que los Gobiernos de provincia deben cooperar a la urgente solución del problema nacional de la vivienda sana y barata por medio de Leyes, inspiradas en los mismos principios que la Ley nacional, y sin olvidar la vivienda del trabajador rural, fomentando la construcción del tipo regional como medio tendente a la edificación económica;

b) Que, en cuanto ello sea posible, declaren la prohibición de levantar ranchos, por lo menos en los perímetros urbanos de las poblaciones, e inicien una política que paulatinamente conduzca a la desaparición de los existentes;

c) Que reconociendo que el problema de la habitación, con mayor o menor intensidad, es un problema nacional que se plantea en todo el territorio argentino, dediquen a su solución, dentro de sus respectivas jurisdicciones, una atención preferente, a fin de que la política social sea uniforme y no aparezcan los Gobiernos provinciales en retardo.

## III.—*Deberes de las Municipalidades.*

La Comisión de Legislación declara:

a) Que las Municipalidades argentinas deben tener una intervención decisiva en la solución del problema de la vivienda, siguiendo una política social que conduzca a la mayor edificación posible; a la fijación del tipo más deseable de viviendas, desde el punto de vista de la economía, de la higiene y de la moral; a la eliminación de todas las trabas de índole fiscal que encarecen el alquiler o dificultan la adquisición de pequeñas casas en propiedad, y al establecimiento de un control permanente sobre las condiciones de vida de los inquilinos en relación con la higiene de las propiedades dadas en arrendamiento;

b) Que la política social de las Municipalidades de los centros urbanos debe ser contraria al mantenimiento de los grandes inquilinatos conocidos con el nombre de conventillos, en razón de que éstos atentan contra el salario, la salud y la moralidad de los hogares obreros. El Estado debe proceder a la eliminación de todo conventillo o inquilinato que, por razones de higiene o seguridad públicas, son inhabitables, y la Ley prohibirá en lo sucesivo la habilitación de nuevos conventillos;

c) Que en donde no sea posible realizar una acción municipal, en el sentido de desarrollar el sistema de la vivienda individual, se fomenten los barrios.

obreros y los barrios jardines, utilizando los terrenos de propiedad municipal, llevando vías de comunicaciones y dotándolos de servicios públicos de todo orden.

d) Que desarrollen una acción edilicia tendente a que las poblaciones se extiendan desde el centro de los barrios urbanos hacia su periferia, equilibrando, en lo posible, los índices de densidad de cada barrio o zona, según su carácter o destino, de acuerdo a los preceptos modernos de la higiene.

#### IV.—*Reforma de la legislación de fondo y procesal en lo atinente a la habitación.*

La Comisión de Legislación declara necesaria la reforma de la legislación de fondo y de la legislación procesal, orientando ambas en el sentido de tutelar, no solamente los derechos del propietario, sino los intereses del inquilino, a cuyos efectos recomienda:

1. La estabilidad de las relaciones entre el locador y el locatario, en lo que se refiere a las condiciones en que se concierte el contrato de locación.
2. Eliminación de las posibilidades del abuso del derecho de parte del propietario, en lo que se refiere a la fijación de condiciones antisociales.
3. La eliminación de las utilidades de los intermediarios en el contrato de sublocación, y la prohibición del subarrendamiento en las fincas clasificadas como casas de inquilinato.
4. La obligación de denunciar las fincas vacantes y su inscripción en un registro de arrendamiento.
5. La fijación de tarifas de arrendamiento para las fincas clasificadas por las ordenanzas municipales como casas de inquilinato.
6. La ampliación de los términos del desalojo, señalados en los Códigos procesales, especialmente para los inquilinos que están al corriente del pago de sus cuotas.

#### **Sección de Economía.**

La Comisión de Economía del Congreso de la Habitación considera que el actual encarecimiento de la vivienda es el efecto de múltiples factores que concurren a producir la carestía general de la vida, y señala particularmente el desequilibrio entre la oferta y la demanda de habitaciones; por lo que opina que, sin perjuicio de las medidas encaminadas a actuar contra el encarecimiento general, toda acción eficiente para abaratar la vida ha de tender a restablecer el equilibrio entre la construcción de casas y las necesidades de la población, a cuyo fin deberá estimularse la iniciativa particular, fomentarse la práctica de la cooperación y extenderse la acción del Estado.

Respecto a la acción privada, la Comisión de Economía considera que será estimulada con las modificaciones del régimen tributario, que consisten en la exención de los derechos de edificación e impuestos aduaneros sobre los artículos destinados a la construcción, así como en la reforma de la contribución territorial, limitándola, respecto a las nuevas construcciones, al valor de la tierra,

libre de mejoras, con arreglo a una escala progresiva; y si juzga necesario que las leyes repriman todo uso o aprovechamiento antisocial de la propiedad privada, cree que en las actuales circunstancias, y ante la posibilidad de que el Estado provea por sí solo, en breve término, a las necesidades de la habitación, sería contraria a los intereses generales toda reforma que colocara a los propietarios de inmuebles en condiciones desventajosas con relación a otros capitales y, en consecuencia, detuviera sus inversiones en los mismos inmuebles o desviara hacia otros campos sus actividades económicas.

Reconoce asimismo la necesidad de que los Bancos faciliten los préstamos a las Sociedades cooperativas y a los particulares, con destino a la edificación y con arreglo a las modalidades respectivas, y especialmente recomienda las operaciones con empleados y obreros en combinación con el seguro dotal mixto, además para las hipotecas y el seguro decreciente por primas constantes y temporales para los préstamos que se obtuviesen por amortización.

Recomienda la difusión, en toda forma, de los principios de la cooperación, cuya enseñanza elemental debería empezar en la escuela primaria, vinculándola a la práctica del ahorro, y conceptúa necesaria la sanción de una Ley general de Sociedades cooperativas de acuerdo con los principios establecidos en el Congreso de la Cooperación, celebrado el año 1919, por el Museo Social Argentino.

En cuanto a la acción de la Comisión Nacional de Casas baratas, la Comisión de Economía opina que debe ampliarse mediante la asignación de mayores recursos permanentes, y cree que el Congreso de la Habitación debería llamar la atención de las personas de fortuna, señalándoles la utilidad social de contribuir con donaciones o disposiciones de última voluntad a aumentar los fondos de dicha Comisión, o sea a mejorar y abaratar la vivienda de los obreros y empleados.

Finalmente, la Comisión de Economía se adhiere a las conclusiones de la Comisión de Legislación acerca de la conveniencia de que se declaren inembargables las propiedades habitadas por sus dueños dentro de los límites que fija la Ley; y considera asimismo conveniente establecer, dentro de ciertos límites, la indivisión de la herencia que consiste exclusivamente en la casa-habitación de la familia, mientras viva cualquiera de los cónyuges.

## Sección de Construcción.

### I. — Abaratamiento de los materiales de construcción.

La Comisión estima:

Que es necesario, para disminuir el coste de las construcciones, procurar el abaratamiento de los artículos de producción eminentemente nacional que en ellas se emplean: ladrillos, cemento, cal, arena, madera, etc., recomendando a este fin:

- A) La fabricación mecánica de ladrillos;
- B) La formación de cooperativas para la fabricación de ladrillos y explota-

ción de caleras, canteras, maderas y yacimientos de arena, y para producir materiales de producción;

C) La construcción simultánea y en conjunto de gran número de habitaciones.

## II. — *Abaratamiento de la construcción por la mayor rapidez de su ejecución.*

La Comisión estima:

Que es necesario estabilizar el aporte de la «obra de mano», como modo de acortar los plazos de construcción, recomendando a este fin la construcción de la «obra de mano» por cuadrillas, en forma de cooperación y a destajo.

## III. — *Sistemas económicos de construcción.*

La Comisión estima:

Que es necesario hallar nuevos sistemas de construcción, tendentes a su abaratamiento, tanto en lo que respecta a su estructura, como a los materiales, recomendando a este fin que se establezcan, por los poderes públicos y las grandes instituciones, recompensas de estímulos y premios a las personas o entidades que presenten soluciones consagradas por una práctica adecuada.

Recomienda especialmente a los técnicos—entidades oficiales, corporaciones y particulares—el estudio de pavimentos y sistemas de cloacas internas a los fines de una ejecución económica.

## Sección de Municipalismo y Estadística.

La Comisión de Municipalismo y Estadística formula las siguientes conclusiones:

### I. — *Reglamentación de la extensión de las ciudades.*

A) La formación de nuevas aglomeraciones urbanas debe ser reglamentada, por disposiciones precisas que interpreten los progresos alcanzados en el arte de construir ciudades, a fin de que éstas resulten salubres, cómodas y estéticas, debiéndose proyectar sus trazados en base a criterios y previniendo ampliamente las exigencias del futuro;

B) Que exigiendo la salubridad de las ciudades, en cuanto depende de su emplazamiento y trazado, fácil desagüe y aire y sol en abundancia, es indispensable que el ancho y orientación de las calles, la superficie y distribución de los parques y paseos públicos, el fraccionamiento de la tierra en manzanas, el parcelamiento de éstas y su utilización por la construcción privada, se establezcan en forma de satisfacer ese requisito fundamental de la higiene;

C) Que como las necesidades de la vida moderna aconsejan la distribución de la ciudad en barrios que consientan la diversificación de sus actividades y



exigencias, y con los elementos propios a las mismas, se estima ventajoso que los trazados presenten esa característica, pero en forma tal que permitan la interpenetración de sus actividades, y dotados de suficientes arterias principales que los vinculen entre sí y con el foco principal de la ciudad;

D) Que como la estética urbana y la rapidez de las comunicaciones exige el abono de los trazados octogonales o en cuadrículas (salvo en pequeñas superficies), seguidos hasta hoy, se hace necesario que los nuevos planos se inspiren en las normas y experiencias extranjeras, estimándose que la adopción de un tipo uniforme llevaría en sí la monotonía y haría difícil la adaptación de los trazados a las características del suelo, factor este que se lo considera de capital importancia para dar variedad y hermostrar las ciudades; la diversificación de los trazados de acuerdo a las exigencias propias de las zonas, a los accidentes naturales o buscando un efecto estético, como sería el que resultase de una adecuada distribución y emplazamiento de los edificios públicos, vinculadas todas sus partes por una red de arterias, es el criterio que, de acuerdo a las ideas modernas, debe prevalecer en estas cuestiones;

E) Que la ampliación y mejoramiento de las aglomeraciones urbanas existentes deben regirse por los mismos principios, imponiéndose la sanción de disposiciones que obliguen a las Autoridades comunales a prestar o adoptar, dentro de plazos perentorios, los planos reguladores correspondientes, a fin de que los progresos de las Comunas se efectúen de acuerdo a trazados científicos y estéticamente concebidos;

F) Que se debe proceder a la revisión de los trazados de las ciudades y pueblos existentes, y en especial al de la Capital federal, para que se estudie la posibilidad de aplicar criterios modernos en todas aquellas zonas en las cuales dichos trámites o trazados no hayan tenido principio de ejecución, o que ésta esté aún en sus comienzos, sin olvidar la psicología de los pueblos y con el concurso de especialistas autorizados y profesionales, ya sean argentinos o extranjeros residentes en el país, y no contratándolos expresamente en el Extranjero.

G) Que a fin de reducir el coste de urbanización de las calles, ya abiertas o próximas a abrirse, de escaso tráfico, y mejorar su estética o función higiénica, se estudie la conveniencia de disminuir el ancho de las mismas, compensando la diferencia con zonas laterales destinadas a jardines privados, equivalentes o mayores que esa disminución, gravadas con servidumbres de no edificar y en condiciones de poderlas incorporar a la vía pública cuando las necesidades del tráfico lo exigieran.

## II.—Espacios libres, barrios fabriles.

4) Que, dada la función capital que desempeñan los espacios abiertos dentro de las ciudades, es indispensable que las Autoridades procuren, por todos los medios a su alcance, la difusión de los mismos, como manera de llevar a todos los barrios los beneficios que ellos significan, ya sean en forma de parque, de jardines, de campos de deportes, patios-arena comunales, para solaz de los niños, o de plazas arquitectónicas, creación esta última que constituye en esta ciudad

una exigencia ornamental, y para lo cual sería necesario que la construcción de las fachadas siguiera concepciones estéticas bien definidas, debiéndose estudiar las disposiciones que permitan llegar a esta finalidad;

B) Que es indispensable se reglamenten con eficiencia los espacios libres que interesen en general a la vivienda, a fin de obtener el máximum de higiene en éstas, y fijando al efecto, y de acuerdo a zonas, la relación entre la superficie del terreno y la edificación, limitando la altura de las construcciones con frente a patios, estableciendo con suficiente amplitud la dimensión mínima de éstos, la relación de su superficie a la de los paramentos que las circundan, las coincidencias de patios linderos, la formación de espacios libres en el centro de las manzanas, suprimiéndose las salientes en las ochavas, etc., etc. Como el Reglamento de construcción de la Caja Federal y de la mayoría de las ciudades de la República no satisfacen a estos requisitos, impónese la modificación de los mismos;

C) Que debe prohibirse la radicación de industrias molestas, incómodas o insalubres dentro de nuevas aglomeraciones urbanas, así como su incremento o ampliación en las ciudades existentes, procurándose, por todos los medios posibles, la formación de ciudades-jardines, o bien la de barrios exclusivamente fabriles, excéntricos o periféricos, separados de las viviendas y ubicados en zonas que no puedan perjudicar al resto de la ciudad.

### III.—*Medios de comunicación.*

A) Que en los proyectos de nuevas ciudades deben establecerse redes de arterias de primer orden, técnica y estéticamente estudiadas, que permitan la mayor rapidez en las comunicaciones internas, para lo cual se estima conveniente, de acuerdo a las conclusiones de los Congresos de Caminos, se les asigne un ancho que permita la instalación de tranvías en zonas exclusivas y la separación del tráfico rápido del lento y pesado; igual criterio debe adoptarse, dentro de lo económicamente posible, en el mejoramiento y ampliación de las ciudades existentes;

B) Que a fin de facilitar las comunicaciones, el aprovisionamiento y los transportes de toda naturaleza, corresponde que se vinculen esas arterias con los principales caminos de la campiña y colocar a éstos en condiciones eficientes para el tráfico;

C) Que las Autoridades públicas deben estimular el estudio y experimentación de pavimentos económicos, a fin de que esta mejora fundamental en la organización moderna pueda llevarse a todas las calles para que resulte poco gravoso a los propietarios, así como también lo relativo a la instalación de vías de tranvías en cuanto se relaciona con la conservación de calzadas, cuyas frecuentes reparaciones, a causa de las deficiencias de aquéllas, significan grandes obstáculos al tráfico público;

D) Que en los nudos de gran movimiento de vehículos deben construirse plazoletas de dimensiones tales que permitan establecer el tráfico circular, declarándose la conveniencia de que, al ejecutarse las grandes avenidas en obras,

se haga con anticipación el estudio de *rond-points* en los puntos más aparentes y que mejor respondan a las necesidades del tráfico.

#### IV.—*Resultados estadísticos de los últimos veinte años sobre la vivienda urbana y rural.*

Considera que, en vista de la carencia de datos estadísticos precisos que sirvan de orientación para el estudio del problema de la vivienda, se hace necesario recomendar, con carácter de urgencia, el levantamiento de un censo general de la edificación, con especificación expresa del destino que tienen esas construcciones, a fin de poder desdoblarse su carácter y establecer sobre bases ciertas cuántas de esas propiedades sirven exclusivamente de vivienda familiar, cuántas están destinadas singularmente a las explotaciones industriales y comerciales, cuántas participan de esas dos condiciones y cuántas están consagradas a fines de cultura, beneficencia, etc.; todo esto vinculado a una serie de detalles de capital importancia que contemple su situación desde su triple aspecto económico, higiénico y social, relacionándolos entre sí.

Al mismo tiempo, y como una consecuencia de lo anterior, considera necesaria la creación de un organismo administrativo permanente que lleve nota de las altas y bajas que se produzcan en la edificación, modificaciones que se introduzcan en el sentido de mejoramientos o nuevos habilitamientos y que esté capacitada para llevar el Registro de las casas desocupadas, pudiendo servir de información gratuita al público interesado.

Periódicamente deberá levantar el padrón de los edificios y hacer conocer sus resultados por medio de las Memorias que publicare.

La Comisión considera también conveniente recomendar la necesidad de que en los programas de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas se amplíen los cursos de Estadística para mayor preparación de los alumnos, tarea básica de la cual depende en absoluto el éxito de esas operaciones.

### Sección de Acción social.

La Comisión de Acción social considera necesario:

- 1) Gravar la tierra con un impuesto parcelario, aplicable sobre su valor, con prescindencia de las mejoras o capitales incorporados;
- 2) Reducir paulatinamente las tributaciones sobre los consumos y reemplazarlas con el aumento de la cuota del impuesto sobre el valor de la tierra;
- 3) Establecimiento del impuesto al mayor valor de la tierra por la Acción social;
- 4) Creación del impuesto a las rentas de la tierra que no provengan del trabajo;
- 5) Fuerte gravamen a los baldíos.

## El problema de la habitación y el Municipio.

En el Ayuntamiento de Buenos Aires ha presentado el Concejal Sr. Jiménez un proyecto, que firman con él sus compañeros de Concejo Sres. Iribarne y González Maseda, tendente a que se cumpla una antigua ordenanza sobre construcción de casas por cuenta de la Municipalidad.

Defendiendo su proyecto, dijo su autor:

«Las Leyes de emergencia, aceptadas como un recurso extremo, como medidas forzosas para aliviar el mal, no pueden resolver el problema de la vivienda, cada vez más angustioso, sobre todo en las grandes urbes y en países de inmigración como el nuestro.

Se trata, sin duda, de un problema eminentemente municipal, es decir, por cuya solución debe preocuparse como nadie la Administración comunal. Así lo han entendido los Municipios de todos los países y los Gobiernos y los Parlamentos, que los han dotado de cuantiosos fondos para la construcción de casas.

El Concejo ha dictado ya algunas ordenanzas tendentes a la solución del problema, y se ha dirigido al Congreso de la Nación pidiendo se supriman los impuestos de Aduana que encarecen los artículos de construcción, impuestos elevados en un 20 por 100 por el anterior Gobierno en los últimos seis años.

No basta esto: es necesario construir casas sin pérdida de tiempo; y si no las construyen los particulares, debe construirlas el Estado, y, sobre todo, las Municipalidades. Será necesario elevar la cuantía del empréstito proyectado, a fin de poder disponer de 50 millones para la construcción de viviendas económicas y sanas por cuenta de la Municipalidad.

Entretanto, y para que sirva de ejemplo y estímulo a los particulares, puede iniciarse esta política de previsión y de higiene, haciendo lo que ya ha debido hacerse, empleando en la construcción de uno o de varios núcleos de casas o habitaciones los fondos que destina a este fin la Ordenanza de 9 de enero de 1920.

Esta ordenanza a que se refiere el Sr. Jiménez dispone la creación de un fondo especial destinado a la construcción de casas económicas para obreros y empleados, que se formará con el 25 por 100 del producto del impuesto sobre los ingresos brutos de las empresas de tranvías.

Lo recaudado en doce meses, de febrero de 1920 a enero 1921, por concepto de impuestos, y sólo por los que corresponden al Anglo-Argentino, representa 2.747.691 pesos. De manera que, en casi tres años de vigencia de esta ordenanza, el fondo creado por ella debe ascender a una suma respetable.

Basándose en estos datos y consideraciones, el Ayuntamiento de Buenos Aires se dirige de oficio a la Intendencia solicitando se le informe sobre la cuantía de las sumas recaudadas para la creación del fondo a que se refiere la ordenanza.

La crisis de la edificación en la capital de la República se manifiesta claramente en las cifras que siguen, de las cuales resulta que, mientras en los años 1910 y 1911 se cubrieron casi tres millones de metros cuadrados de superficie,

en 1915 no se llegó a cubrir medio millón. manteniéndose esta proporción hasta el último año, en el cual ha pasado de un millón de metros cuadrados.

Las cifras para el periodo de años indicado son las siguientes:

Años.	Metros cuadrados.
1910.....	2.868.141
1911.....	2.844.855
1912.....	2.165.725
1913.....	2.191.141
1914.....	952.418
1915.....	495.487
1916.....	416.296
1917.....	328.861
1918.....	404.509
1919.....	463.700
1920.....	?
1921.....	1.179.735

(*La Vanguardia*, de Buenos Aires, 27 febrero 1923.)

# BÉLGICA

---

## Primas de estímulo para la construcción de habitaciones baratas.

A propuesta de los Ministros de Hacienda y Trabajo, el Rey de Bélgica firmó un decreto, con fecha 14 de agosto de 1922, estableciendo un sistema de primas concedidas por el Estado, con el fin de estimular la construcción de viviendas baratas por particulares.

En la exposición de este Real decreto se hace resaltar la necesidad de estimular toda clase de construcciones, ya que el déficit de viviendas se eleva a 100.000. Parece que entre los obreros y empleados existe una tendencia hacia la adquisición definitiva de sus viviendas, como lo prueba el hecho de que desde 1919 a 1921 ha habido 68.000 obreros y empleados que adquirieron una vivienda.

Por este decreto se concederán primas de construcción a las 10.000 primeras personas modestamente acomodadas que se propongan construir para su uso una vivienda en las condiciones que se determinan. Estas primas serán de 3.000 francos para las casas que se edifiquen en poblaciones de más de 60.000 habitantes; de 2.500 francos para las que se edifiquen en poblaciones de 15.000 a 6.000 habitantes, y 2.000 francos para las que se edifiquen en poblaciones de menos de 15.000 habitantes.

Se concederá un aumento de un décimo del importe de las primas a los cabezas de familia con tres o cuatro descendientes a cargo suyo, y de dos décimos si el interesado tiene más de cuatro descendientes a su cargo.

En ningún caso podrá exceder la prima de la cuarta parte del coste de la construcción.

El decreto señala además las condiciones exigidas para poder beneficiarse con estas primas, especialmente el total máximo de ingresos anuales de que puede disfrutar el beneficiario y el régimen a que debe estar sometido el inmueble, utilización por el constructor o su familia, obligación de permitir la investigación de su casa, aprobación de los planos y presupuestos de las habitaciones que vayan a construirse, tanto desde el punto de vista estético como técnico, etc.

(*Informations Sociales*, de la Oficina Internacional del Trabajo. Ginebra, 15 septiembre 1922. Reproducido del *Moniteur Belge*, núm. 232.)

## **Primas otorgadas por el Estado para favorecer la venta de casas baratas para familias.**

Con fecha 14 de octubre de 1922 se ha publicado un Real decreto que tiende a garantizar, en cierta medida, a las personas poco acomodadas y que estén dispuestas a adquirir una casa, contra una posible baja del valor de su inmueble, mediante primas destinadas a compensar eventualmente dicha disminución.

Por este decreto se concederán esas primas solamente a las primeras 7.500 casas vendidas por Sociedades admitidas por la Sociedad Nacional de Casas y habitaciones baratas o por la Caja General de Ahorro y Retiro. El número de casas que ambos organismos han podido construir por medio de créditos concedidos por el Estado es, aproximadamente, el de ese total.

Las primas son de tres categorías, y han sido fijadas en estas cifras:

Para las casas edificadas en Municipios de 60.000 habitantes o más, 3.000 francos.

Para las casas edificadas en Municipios de 15.000 a 60.000 habitantes, 2.500 francos.

Para las casas edificadas en Municipios de menos de 15.000 habitantes, 2.000 francos.

En ningún caso excederá el importe de las primas de la quinta parte del precio de venta de la habitación.

Se concederán estas primas a los cabezas de familia cuyos sueldos o ingresos no excedan de una escala que se establece, y que marca, como mínimo, 5.250 francos anuales en poblaciones de menos de 5.000 habitantes, y como máximo 9.000 francos en poblaciones de 60.000 habitantes o más.

Las casas para cuya adquisición se haya concedido prima no podrán servir más que para vivienda del beneficiario y su familia, debiendo estar ocupadas de manera permanente.

El incumplimiento, por el beneficiario, de las reglas que se establecen en este Real decreto se castigará imponiendo la devolución de la prima, más el 6 por 100 de interés.

La Sociedad vendedora no puede efectuar la venta más que a condición de percibir al contado el precio de ésta, menos el importe de la prima.

El Ministerio de la Industria y el Trabajo determinará en cada caso el importe de las primas, comunicando sus decisiones a la Sociedad Nacional para que ésta las transmita a la Sociedad vendedora.

Reducido el precio de venta en el importe de la prima, la Sociedad vendedora recibirá, como compensación, la exoneración del pago de una parte de las anualidades debidas por ella a la Sociedad Nacional, y ésta, a su vez, será exonerada por el Ministerio de Hacienda del pago de una cuota equivalente en las anualidades debidas por ella al Estado.

El comprador estará obligado a cumplir los compromisos adquiridos por la Sociedad constructora y vendedora en cuanto se refiere a urbanización, servicios, etcétera.

(*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*. Paris, número 2, 1923. Reproducido de *La Revue du Travail*, de Bélgica, octubre, 1922.)

# CANADÁ

---

## Conferencia anual de la Asociación Canadiense de las Industrias de la Edificación.

La quinta Conferencia anual de la Asociación Canadiense de las Industrias de la Edificación se celebró en Québec del 6 al 9 de febrero de 1923. Asistieron alrededor de 80 delegados. El Presidente, M. James B. Carwell, de Toronto, ocupó el sitial de honor.

Entre los problemas que se discutieron se destacan los siguientes: «El trabajo por estaciones en la industria de la edificación» y «La escasez de obreros y medios de evitarla».

Sobre estas dos cuestiones presentaron Memorias los Sres. J. P. Anglin, de Montreal, y J. M. Pigott, de Hamilton. Las dos Memorias se remitieron a los Comités encargados de estudiar el problema del aprendizaje y del trabajo por estaciones, respectivamente.

En la Memoria sobre el trabajo por estaciones, el Sr. Anglin habla de las Comisiones conocidas ordinariamente por el nombre de Congreso de la Edificación (Building Congress), o «Construction Service Bureaus», que se crearon en diversos lugares de los Estados Unidos, con objeto de tratar esas dos cuestiones. Las Comisiones componen un organismo nacional, llamado Consejo Americano de la Construcción. Este Consejo se ocupa con toda actividad en estabilizar la industria de la construcción, a fin de atenuar los males, cuyos responsables son el trabajo por estaciones (*l'emploi saisonnier*) y la migración de la mano de obra. Busca también poner remedio a la escasez de obreros de la construcción y a hacer que se adopte un buen sistema de aprendizaje. El Sr. Anglin recomendó que se formara un Consejo Canadiense de la Construcción, a imitación del que se había formado en los Estados Unidos. Dijo que un Congreso local de la Edificación debía componerse de representantes de las Cámaras de Comercio de la localidad, de la Asociación de fabricantes, de los financieros interesados, de las Asociaciones de Corredores de inmuebles, de las Compañías de materiales de construcción y de los contratistas de obras y de trabajos de ingeniería.

Recomendó que se hiciera un estudio de los asuntos siguientes:

- a) Definición de los trabajos que pueden hacerse en invierno:
- b) Definición de los utensilios y demás materiales que deben usarse para el trabajo durante el frío:
- c) Determinación del coste de los diferentes trabajos de invierno:



d) Determinación del límite en que el excedente del coste de los trabajos de invierno deja de ser ventajoso.

Habló de la labor de un Comité montrealés, compuesto de representantes de organismos ligados directa o indirectamente con la industria de la edificación, y que había sido constituido con objeto de estudiar la cuestión del trabajo por estaciones. En una Asamblea de representantes de todas las organizaciones montrealésas se pidió a ese Comité estudiara el problema y diera orientaciones definitivas sobre el mismo en un informe que podrá someter a una Asamblea.

Afirmó que se había hecho mucho sobre el sentido de inculcar a los obreros conocimientos eficaces sobre los trabajos del invierno, y que este trabajo se halla en gran parte resuelto. Se podría colocar el cemento y la piedra los días de frío, si se procuraba calentar los materiales y ponerlos al abrigo de la intemperie.

Se puede también trabajar el acceso y colocarlo cuando se quiera, desde el momento en que el obrero pueda soportar el frío y trabajar sin peligro. También pueden hacerse en el invierno las obras del interior de los edificios, sin que por ello resulte gran pérdida de eficacia. Llamó la atención sobre las economías que pudieran hacerse al ejecutar obras en invierno, lo que ocasionaría una distribución igual del coste de los trabajos para todos los meses del año, una disminución del trabajo por estaciones (*l'emploi saisonier*) y del punto culminante de la curva de producción de los materiales y *outillage* de construcción.

(De *La Gazette du Travail*, órgano del Departamento del Trabajo del Canadá, Ottawa, marzo, 1923.)

---

## Un plan de aprendizaje para la industria de la edificación.

Es evidente que el aprendizaje debe ser una combinación del trabajo industrial y del adiestramiento técnico, con algún tiempo pasado en las Escuelas técnicas o en otras de ese género. Podemos emplear los aprendices en obras de edificación durante siete meses; durante los otros cinco meses deberían frecuentar las Escuelas técnicas. Por ejemplo, tómese una clase de 50 alumnos; hágaseles comenzar los estudios en 1.º de diciembre y dejarlos el 1.º de mayo; colóqueseles luego en las diversas obras, y que trabajen bajo diferentes condiciones: lléveseles otra vez a la Escuela técnica, y enséñeseles allí de nuevo las materias técnicas desde 1.º de diciembre al 1.º de mayo. Al dirigir cuidadosamente al muchacho durante la estación de la edificación, se le procurará un trabajo bastante variado, para que pueda aprovechar lo más posible de su período de adiestramiento.

El sistema no puede adoptarse más que en los sitios de la suficiente importancia que pueda proporcionar trabajo un número bastante crecido de muchachos de distintos oficios. Las autoridades en materia de educación y los Sindicatos obreros habrán de atenderles con el mismo cuidado, y los patronos, mediante una Comisión local poco numerosa, estarán encargados de guardar a los mucha-

chos aprendices de diferentes oficios, en una proporción conveniente con los obreros.

La mejor manera de conseguir esto sería por medio de acuerdo general entre los Sindicatos obreros y la Asociación de constructores; la Escuela técnica inter vendría en su cualidad de tercera parte.

La segunda parte de este sistema implicaría el pago a dichos mozos aprendices de la suma de 500 pesos anuales. El dinero se obtendría por medio de un impuesto especial sobre los patrones, en la misma forma que en Ontario se obtienen los fondos para la Caja de Compensación obrera (accidentes del trabajo), es decir, estableciendo un impuesto sobre la lista de jornales (*sur la liste de paye*). Esto quizá parezca muy radical, pero es muy práctico.

¿No es la escasez de obreros de la edificación un asunto vital para la industria en general?

Sólo pedimos, por el momento al menos, y al objeto de introducir y perfeccionar este sistema de aprendizaje, una cosa: que el Gobierno federal y los provinciales y los patronos, sufraguen los gastos de este plan.

De la Memoria de J. M. Pigott sobre «La escasez de artesanos y los medios de evitarla», presentada en la V Conferencia anual de la Asociación Canadiense de las industrias de la edificación.

(De la *Gazette du Travail*, órgano del Departamento del Trabajo del Canadá, Ottawa, marzo, 1923.)

# CHECOESLOVAQUIA

---

## Medidas tomadas para fomentar la edificación.

El Estado tomó cinco medidas:

- 1.<sup>a</sup> Expropiación de terrenos para dedicarlos a la edificación.
- 2.<sup>a</sup> Concesión de créditos a los Municipios y Sociedades de utilidad pública que se dediquen a la edificación.
- 3.<sup>a</sup> Subvenciones a los particulares que quieran edificar.
- 4.<sup>a</sup> Exención de ciertos impuestos a las nuevas casas.
- 5.<sup>a</sup> Intervención y tasación de los precios de los materiales y de la producción de la edificación.

La primera medida la aprobó el Parlamento en 1919. Estará en vigor cinco años solamente.

La segunda la tomó el Gobierno en 1919, también, destinando 5.000.000 de coronas (965.000 pesos a la par). En 1920 se concedieron 25.000.000 de coronas (4.825.000 pesos a la par).

La tercera, en 1920; se destinaron 250.000.000 de coronas (48.250.000 pesos a la par) a subvenciones a los particulares que antes de fines de 1921 construyeran casas que contuvieran, por lo menos, cuatro viviendas, en las poblaciones donde el déficit de la edificación no ha sido remediado por los Municipios, etc. A la persona que construya se le subvenciona con un 40 por 100 del coste calculado del edificio, no siéndole impuesto, a su vez, ninguna obligación, excepto en el caso en que quiera vender; entonces el Estado o el Municipio tendrá la prioridad como comprador.

La cuarta, la exención de ciertos tributos, data de 1920; se aplica sólo a las casas construidas antes de fin de 1921. Estas casas estarán exentas de contribución durante veinte años y desde entonces de un quinto de la contribución mientras el edificio dure.

También están eximidas de algunos impuestos municipales.

La quinta se tomó en 1920, en vista de que las anteriores medidas probaron ser insuficientes.

(De la *Monthly Labor Review*, publicada por la Oficina de Estadística del Trabajo del Departamento del Trabajo de los Estados Unidos. Nueva York, abril 1921.)

# CHILE

## Habitaciones obreras,

POR

**MOISÉS POBLETE Y TRONCOSO**

Director de la Oficina del Trabajo y Catedrático de Economía social  
de la Universidad de Chile.

Chile es tal vez uno de los países donde ha adquirido mayores proporciones el fenómeno universal de la despoblación de los campos y de la afluencia de las masas obreras hacia los centros urbanos e industriales. Todos los Censos generales de la población levantados en el país desde hace ochenta años, entendiéndose que tomamos de estos Censos cifras absolutas y proporcionales, rectificadas debidamente, de acuerdo con conceptos técnicos universalmente aceptados, señalan una disminución progresiva y rápida de la población agrícola propiamente tal.

Este fenómeno es, por lo demás, de toda evidencia, y por él se explica suficientemente que el magno problema de la habitación popular—problema social y económico común a todos los países civilizados del presente—se haya planteado en Chile con caracteres de gravedad y complejidad extraordinarias.

La acción que corresponde desarrollar al Estado se halla señalada por la Ley fundamental de 20 de febrero de 1906, Ley que, como lo han reconocido eminentes tratadistas, hace honor a nuestra legislación, pudiendo conceptuarse como una de las Leyes más generosas y más completas que se hayan dictado sobre reforma de las habitaciones obreras.

Conviene examinar brevemente sus principales disposiciones:

*Consejos departamentales.*— Los organismos administrativos que tienen directamente a su cargo la aplicación de la Ley se denominan «Consejos departamentales de habitaciones para obreros», y, como lo indica su nombre, deben establecerse en todas las capitales de Departamento.

Hay además un «Consejo Superior», que funciona en la capital de la República, y al cual corresponde ejercer la alta supervigilancia de las habitaciones y de la labor de los Consejos departamentales.

La más importante de las atribuciones conferidas a los Consejos es la que se relaciona con el saneamiento de las habitaciones existentes. Los Consejos están facultados, mediante un procedimiento judicial rápido y expedito, para declarar

*insalubre o inhabitable* las habitaciones que no reúnan determinadas condiciones de higiene y salubridad. En el primer caso—insalubridad—, el Consejo ordena al propietario, sin perjuicio de la clausura de las viviendas, hacer las reparaciones necesarias dentro de un plazo prudencial—, y en el segundo—inhabitable—, se ordena la demolición total e inmediata de las viviendas que se encuentran en tal condición.

Además del saneamiento de las habitaciones, la Ley da a los Consejos la atribución de favorecer la construcción de viviendas higiénicas, sea indirectamente, estimulando la formación de Sociedades con ese objeto, sea directamente, emprendiendo la construcción de habitaciones modelos, con los fondos que les acuerda el Estado.

*Franquicias y ventajas.*—La Ley se ha empeñado en favorecer, por todos los medios a su alcance, la reforma de las habitaciones, estableciendo privilegios, franquicias y ventajas de extraordinaria importancia. Enumeraremos algunas de ellas: las habitaciones obreras declaradas higiénicas por el respectivo Consejo quedan exentas de impuestos fiscales, y municipales, y sus moradores tienen derecho al consumo gratuito del agua potable; el Fisco y las Municipalidades deben hacer, en ciertos casos y por su exclusiva cuenta, ciertos trabajos que tienen por objeto dotar a los barrios obreros de veredas y calzadas y de servicios de alumbrado y de alcantarillado; la Caja de Crédito Hipotecario está facultada para dar en préstamo hasta el 75 por 100 del valor de las propiedades higiénicas; la protección del hogar obrero se ha asegurado, estableciendo la indivisión y la inembargabilidad del inmueble hereditario de propiedad de menores, etc.

Por último, la Ley consulta una disposición interesantísima, y sobre la cual no creemos superfluo llamar la atención. El Presidente de la República se halla facultado para conceder la garantía del Estado, hasta un 6 por 100 de interés anual y por un plazo que no exceda de veinte años, sobre los capitales que inviertan las Sociedades de cualquier naturaleza en la construcción de habitaciones higiénicas (capitales afectados exclusivamente a este objeto, o fondos de reserva de las Sociedades comerciales), bajo la sola condición de que los capitales invertidos no bajen de la cantidad de 500.000.

El interés del 6 por 100, y la expectativa de la valorización creciente de los terrenos, son alicientes poderosos que, tarde o temprano, harán afluir a esta obra el capital nacional y el capital extranjero, que difícilmente encontrará en el país una colocación más remunerativa y segura a la vez.

*Labor de los Consejos.*—La labor práctica realizada por los Consejos, y, en particular, por el Consejo Superior, es ya muy considerable, aunque ella se haya resentido tal vez del temor exagerado de que una acción más enérgica acarrearía un alza inmoderada en el precio del arrendamiento de las viviendas populares. Por intermedio de los Consejos se ha logrado hacer reparar o demoler varios miles de casas o conventillos insalubres (habitaciones colectivas de tipo común), y se han construido varias poblaciones obreras, con habitaciones modelos, desde el punto de vista de la higiene y la salubridad. Desde hace algún tiempo, la labor de los Consejos viene además siendo secundada y facilitada por la acción que desarrollan ciertas importantes instituciones públicas como la Caja de Crédito Hipotecario, la Caja Nacional de Ahorros y la Caja de Retiros y de Pre-

visión Social de los Ferrocarriles del Estado. y, en seguida, por la iniciativa privada comercial, filantrópica y patronal.

(De un estudio de D. Moisés Poblete y Troncoso, escrito especialmente para el *Boletín del Instituto de Reformas Sociales.*)

## El problema de la habitación obrera.

### Lo que la Exposición de la Habitación económica nos ha enseñado.

Un grupo de hombres de buena voluntad, inspirados por un civismo de buena ley, ha tenido una iniciativa que merece ser aplaudida por todos los que se interesan por el porvenir de nuestra raza. Han echado sobre sus hombros la tarea de organizar una Exposición de todo cuanto se relaciona con la vivienda barata y unas conferencias, en las cuales se ha tratado esta cuestión bajo todos sus aspectos.

Tanto la Exposición como las conferencias, han tenido un éxito completo, y debemos felicitar por ello a sus organizadores y agradecerles, a la vez, la labor que se han impuesto por el bien común.

Esta cuestión de la habitación es de aquellas que deben mover intencionalmente la opinión pública, más, en todo caso, que otras de menor gravedad y trascendencia que con frecuencia la apasionan. Nadie puede ni debe desentenderse de ella, pues a todos nos afecta más o menos directamente. Nos parece, pues, útil señalar, en forma sintética, las comprobaciones que se hicieron y las medidas que fueron propuestas en aquellas conferencias para solucionar este problema.

Se comprobó lo siguiente:

1. Que las viviendas del pobre, habite éste los campos o sea obrero de las ciudades o en los centros industriales, son hoy día, en Chile, impropias para el desarrollo normal de la vida humana.
2. Que la mala vivienda es la causa principal del alcoholismo, de la mortalidad excesiva, de la criminalidad y de la fácil acogida que encuentran en el pueblo las ideas subversivas.
3. Que la instrucción obligatoria, sin que a la vez se mejore la condición material del obrero, puede dar un resultado más dañoso que útil.
4. Que, a pesar de lo realizado en esta materia, el problema queda aún en pie en toda su magnitud, pues lo hecho es una insignificancia, comparado con lo que queda todavía por hacer.
5. Que la solución de este problema debe corresponder a la iniciativa privada.
6. Que esta iniciativa no puede hacerse efectiva mientras los capitales sean caros y escasos y en tanto que el capitalista no pueda obtener un interés halagador para el dinero que invierta en estas construcciones, y
7. Que para una clase social superior a la del obrero, pero de recursos escasos, existe la misma penuria de habitaciones adecuadas.

Como soluciones se propusieron las siguientes:

- 1.<sup>a</sup> El empleo de materiales y de sistemas de construcción apropiados que, sin

detrimento de la higiene ni de las comodidades. disminuyen el costo de estas construcciones, y que este precio de costo por alojamiento debe ser proporcional a lo que el obrero puede pagar por alquiler, calculado éste, como **máximum**, en la quinta parte de su salario.

2.<sup>a</sup> Que se modifique la actual Ley de Habitaciones obreras, principalmente en el sentido de proporcionar a la iniciativa privada capitales abundantes y baratos.

3.<sup>a</sup> Que el Estado no entre a competir con los particulares en esta materia, pues mataría la iniciativa privada, sino que se limite o proporcione a aquéllos los medios y facilidades necesarias.

Además de estas ideas capitales, se propusieron varias otras, que podemos calificar de complementarias o explicativas.

Así, en lo referente a la intervención directa o indirecta del Estado o de las Municipalidades, en la solución de estos problemas, se propuso:

1.º Garantía de interés para los capitales particulares invertidos en las construcciones, o garantía de renta, dentro de un máximum de un 6 por 100 para los propietarios de las mismas.

2.º Autorización para que las Cajas de Ahorros puedan dedicar parte de sus fondos a los préstamos por medio de Sociedades de crédito o Cooperativas de construcción, a un interés máximum del 5 por 100.

3.º Autorización para que el Residente de la República, por medio del organismo correspondiente, pueda hacer esta misma clase de préstamos, por medio de los fondos que se consultan anualmente en la Ley de Presupuestos.

4.º Creación, en la Caja de Crédito Hipotecario, de una Sección de préstamos para la edificación barata, que estaría autorizada para emitir bonos del tipo que estimara más ventajoso, por la cantidad efectiva del préstamo acordado. Estos bonos los realizaría la Caja en el mercado, o invertiría en ellos sus fondos de reserva o los de las Cajas de Ahorro. Los préstamos serían por medio de Sociedades debidamente constituidas, a un interés que no exceda del 5 por 100 y de una amortización que podría variar de 1/2 a 2 por 100. La diferencia de interés entre los bonos de la Caja y los préstamos representaría el sacrificio del Estado en esta obra.

Los fondos destinados a préstamos podrían incrementarse con:

- 1) Una parte de la renta de salitre, y
- 2) Con la creación de los siguientes impuestos y de otros análogos: a) sobre los terrenos eriazos; b) progresivo sobre las residencias de lujo, y c) sobre las apuestas mutuas de los hipódromos.

5.º Creación del seguro social obligatorio para todos los obreros y empleados cuyos emolumentos no excedan de seis mil pesos anuales. La prima sería pagada por terceras partes por el Estado, los patronos y asegurados. El cincuenta por ciento de los capitales acumulados por la Caja de Seguros se destinará anualmente a la construcción de casas para obreros y empleados asegurados obligatoriamente. El alquiler no sería superior al dos por ciento del interés del coste de la casa ocupada.

En orden a la cooperación de los más beneficiados con la realización de esta obra, se propuso:

6.º Estimular el mutualismo y la formación de Sociedades cooperativas, destinadas a desempeñar el principal papel en la solución del problema de la habitación.

A fin de obtener de una manera indirecta la baja de los alquileres, se propuso:

7.º Dar garantías al arrendador por medio de la reforma del procedimiento judicial en vigencia.

Para que las comodidades y condiciones higiénicas de los alojamientos que se construyan para las clases populares sean debidamente aprovechadas por éstos y ejerzan sobre su salud y bienestar la influencia deseada, se propuso:

8.º Que se haga la educación del pueblo en las Escuelas públicas y profesionales en lo referente a la higiene de la habitación; que las Sociedades de señoras, en sus visitas a la vivienda del pobre, enseñen prácticamente a las dueñas de casa el aseo y arreglo de sus habitaciones, y que los propietarios de habitaciones obreras estimulen esto mismo con premios o en otra forma.

Por último, para constituir un Centro permanente de estudios y de documentación que facilite «el desarrollo social económico del país, principalmente en lo relativo a la cooperación, la mutualidad, la previsión, la higiene y la asistencia social», se propuso:

9.º La creación de un Museo social.

Tratóse también, en estas conferencias, de urbanismo, ligado tan íntimamente al problema de la habitación, haciéndose notar el atraso en que nos encontramos en esta materia, y a este respecto se propuso:

1) Emprender la obra de la renovación de nuestras ciudades, reglamentado a la vez su extensión y creando los espacios libres exigidos por la higiene, el tráfico y la estética;

2) Que deben expropiarse, no parcial, sino totalmente, los predios urbanos en las partes que deben transformarse.

Como puede verse por la lectura de lo anterior, no son los medios los que faltarían para llevar a cabo esta obra de tanta trascendencia social. A pesar de su magnitud—pues se calcula en cerca de 1.000 millones de pesos la suma necesaria para dotar de habitaciones sanas a nuestra clase trabajadora en toda la extensión de la República—, puede ella realizarse, si no en un día, en un tiempo relativamente corto. La obra es factible. Lo que falta sólo es la voluntad para emprenderla.

Es además necesaria.

Es necesaria si queremos conservar las energías y virtudes de nuestra raza, si queremos cimentar sólidamente la paz social, elevando la condición material y moral del obrero. Proporcionemos a éste una vivienda sana, y habremos disminuido las causas de enfermedad.

(De *El Mercurio*, de Santiago de Chile, 26 de septiembre de 1922.)



## Una Exposición de planos para casas baratas.

En el Palacio de Bellas Artes de Santiago se verificó una Exposición de los planos presentados al concurso abierto por la Caja de Crédito Hipotecario y la Caja de Ahorros de empleados públicos para estímulo de Arquitectos y como medio de contribuir al perfeccionamiento de la edificación de casas de coste reducido.

Los planos presentados fueron 60. Comprendían tres tipos de casas, que corresponden a un precio de coste, sin el valor del terreno, de 20.000, 30.000 y 40.000 pesos.

Las bases del concurso revelan una orientación bien definida y se refieren al estilo de construcción, a la edificación, a la ventilación y luz, a la distribución interior, a la calefacción y a las comodidades del hogar.

Esta Exposición ha venido a dar una norma para las Exposiciones futuras y habrá de marcar una época de progreso efectivo en la edificación.

(De *El Mercurio*, de Santiago de Chile, 5 noviembre 1922.)

---

## Un proyecto del Senador Sr. Bañados.

El Senador D. Guillermo Bañados, recogiendo e interpretando el movimiento de opinión producido por la Exposición de planos para casas baratas, que se celebró en el mes de noviembre último, ha presentado en la Alta Cámara, a que pertenece, un proyecto por el cual se encarga al Museo social el desarrollo de un vasto plan de adquisición de viviendas para el personal de empleados y obreros del Estado, al precio de coste, y cuyo valor habrá de ser amortizado por los beneficiarios en plazos mensuales y dentro de un máximo de quince años.

El Sr. Bañados propone que se autorice al Presidente de la República para que contrate un empréstito o emita bonos hasta por 50 millones de pesos en moneda corriente. Este empréstito se liquidaría, en primer término, con las cuotas mensuales de los interesados cuyo sueldo o salario respondería del pago, por lo cual quedarían evitados atrasos perjudiciales; y en segundo lugar, por medio de los recursos especiales que se señalan en el proyecto.

(De *El Mercurio*, de Santiago de Chile, 20 diciembre 1922.)

# ESTADOS UNIDOS

---

## Estudio municipal y regional.

### SUMARIO DE ASUNTOS

#### I.—La organización existente y los datos aprovechables.

1) *Régimen local.*—Leyes relativas al planeamiento y ensanche de la ciudad, relativas a la edificación, etc.; disposiciones sobre incendios, construcción de edificios, calles, etc.; facultades administrativas del Concejo o de las Comisiones.

2) *Informes de anteriores estudios y otros datos aprovechables.*—Estudio de las condiciones sociales e industriales; estadísticas de población en diferentes periodos; cupo; condiciones financieras.

3) *Mapas.*—Mapas del Arquitecto de la ciudad; planos de las líneas de ferrocarriles urbanos y tranvías; mapas topográficos, en pequeña escala, de la región; copias heliográficas de Subdivisiones registradas, pero que no aparecen en los planos de la ciudad; planos de las Compañías de seguros en que aparcelan los edificios.

#### II.—Elementos fundamentales en el crecimiento de las ciudades.

1) *Régimen de la tierra.*—Forma primitiva de la propiedad y trazado parcelario de las tierras; influencias de los trazados primitivos en la disposición de la ciudad y sus calles; características de los solares y dimensión de las manzanas de casas; efectos de la dimensión de los solares y de las manzanas en el carácter de las habitaciones y los edificios dedicados a los negocios; efecto de la especulación de las tierras sobre el valor de la edificación; qué relación existe entre dicho valor y el coste de las mejoras intentadas; valor creado por la comunidad; régimen de amillaramiento y tasación; impuesto sobre los beneficios en donde es necesario de un método mejor de amillaramiento y tasación y *contrôle* de la tierra para promover la actividad económica; relaciones entre la ciudad y el resto de la región; problemas regionales.

2) *Crecimiento industrial.*—Historia del desarrollo industrial de la región, y particularmente de la ciudad; sus orígenes; influencias que promovieron o retardaron el desarrollo de las industrias; ubicación y distribución de las instalaciones fabriles y de los grandes almacenes; ocasiones aprovechables para un futuro desarrollo.

3) *Hogares.* — Características de las habitaciones: tipos locales de las habitaciones; psicología de los habitantes; enseñanza; disposiciones existentes de carácter sanitario; datos sobre las condiciones de salubridad e insalubridad; estadísticas demográficas, etc.; orientaciones que pueden darse a las mejoras en la habitación en general y los alrededores.

### III. — Servicios públicos y trazado.

1) *Medios de comunicación y distribución.* — a) Ferrocarriles y su término: tranvías eléctricos; problemas de los ferrocarriles urbanos; pasos a nivel; estaciones; calles adyacentes a las estaciones; estadísticas del pasaje local y del tráfico de mercancías; facilidad de traslado de los hogares a los lugares en que se trabaja; situación de los mercados.

b) *Carreteras y calles.* — Trazado general de calles; calles principales (vías arteriales) y calles secundarias; anchuras y disposiciones por que se rigen; cómo adaptarlas a la configuración y a las necesidades del terreno; relación entre la anchura de la calle y la altura y la mole de los edificios; pendientes; proyectos de ensanchamiento; circulación del tráfico; disposiciones contra incendios; tranvías en las calles; líneas de casas; aceras; lugares de congestión; regulación del tráfico; dimensiones de los pavimentos y las aceras.

c) *Canales, muelles y embarcaciones de pasaje.* — Relación con los ferrocarriles; calles adyacentes.

2) *Abastecimiento de fuerza motriz.* — Su distribución.

3) *Desarrollo de la edificación.* — Distribución general de la edificación; domicilio, áreas industriales y de negocios; tamaño de los solares en relación con el tipo y característica de los edificios; callejuelas y pasadizos y su empleo; tendencias con respecto al carácter de las casas, aisladas, medio aisladas, dos techos, casas juntas; característica del ancho de las fachadas; situación de los *garages* públicos y de los puestos de gasolina; relación de las disposiciones sobre la construcción con las disposiciones sobre el trazado de la ciudad.

4) *Abastecimiento de aguas y alcantarillado.* — Extensión del área de alcantarillado; solares sin construir con alcantarillado; manantial; presión para casos de incendio; sistema aislado o combinado de alcantarillado, etc., etc.

5) *Arte cívico.* — Colocación de los edificios públicos; necesidad de agrupar los edificios públicos y *contrôle* de las inmediaciones; calles adyacentes; relación con la disposición general de las calles.

6) *Parques, recreos públicos y diversiones en general.* — Árboles en las calles; tamaño de los parques en relación con el de la ciudad; lugares de esparcimiento para los niños; jardines rurales; bulevares.

7) *Edificios dedicados a la enseñanza.* — Situación de las escuelas; lugares de esparcimiento anexos a las escuelas; centros de reunión; hospitales.

(De la *National Municipal Review*, Nueva York, junio 1922.)

## Elementos y servicios fundamentales de la ciudad.

Los problemas principales en el desenvolvimiento y trazado de una ciudad son:

### *A) Condiciones económicas e intervención (control) del suelo.*

El método de trazar y reglamentar la subdivisión del suelo, incluyendo el amillaramiento para su tributación, y la delimitación de áreas destinadas a espacios abiertos y empleos agrícolas, tiene una importancia primordial en todos los problemas del desenvolvimiento de la ciudad y de la salud y prosperidad de los habitantes. Para asegurar el desenvolvimiento económico y las condiciones de salubridad de viviendas e industrias, es necesario hacer el trazado y división del suelo por grandes áreas y reglamentar su empleo por anticipado a la edificación.

### *B) Lo que conviene a las industrias.*

Reservar los lugares más convenientes para la instalación de las fábricas; espacio para su desenvolvimiento, lugares próximos para viviendas, etc.

### *C) Condiciones de salubridad de las viviendas.*

El trazado y planeamiento de la ciudad habrá de procurar inmediaciones agradables a las viviendas, la demarcación de áreas para edificios de diversos caracteres, facilidad para que puedan los habitantes adquirir la propiedad de sus viviendas, y la eficiencia de aquellos servicios necesarios a la higiene y el esparcimiento.

## Servicios de la ciudad.

Los servicios requeridos para la prosperidad y la salubridad de las viviendas y fábricas son:

- a) Una buena aplicación práctica de la ciencia sanitaria (desección y abastecimiento de aguas);
- b) Facilidad de transportes por ferrocarril, canales, etc., incluyendo ferrocarriles principales y secundarios;
- c) Fuerza y luz;
- d) Comunicación por carretera, incluyendo el trazado de la calle principal, y de las necesarias para tranvías y el tráfico de vehículos;
- e) *Zoning* o demarcación de áreas para establecer la clase de empleo, densidad y altura de los edificios;
- f) La fisonomía o estructura de los monumentos que expresen el espíritu cívico de la comunidad;

g) Parque y terrenos de esparcimiento y lugares para colocar y agrupar las escuelas e iglesias que requieran las necesidades sociales.

Ningún trazado debiera presentarse que no tomara en consideración estos siete grupos de servicios, todos los cuales son esenciales a la eficiencia y economía.

La eficiencia de la industria depende, por ejemplo, no sólo de un buen régimen de ferrocarriles y de calles, o de la conveniente relación entre el área industrial y la habitada, o de las facilidades de esparcimiento de empleados, de obreros y de los hijos de éstos. Depende también de la conexión o relación establecida entre todas estas cosas, mediante un trazado convenientemente contrapesado. Nadie puede determinar la adecuada anchura de una calle sin considerar la altura y la densidad de los edificios que han de erigirse en ella, asimismo como la cantidad del tráfico. Ni siquiera la calidad del pavimento de una calle puede decidirse sin un estudio previo de si sirve o no a los fines de la industria o de la habitabilidad.

### Áreas a propósito para el trazado.

Las unidades geográficas siguientes son las más a propósito para el proyecto de trazados:

1. *La región.* Que comprende áreas metropolitanas (en torno de metrópolis) o cualquier área industrial o minera, con un carácter distintivo o un centro común, y que consiste de varios términos municipales.

Partes de esas áreas:

2. *La capital (the city).* El término administrativo de la capital.

3. *La villa (the town).* En general una pequeña capital (*city*); pero en los Estados Unidos equivalente a un municipio (*township*) o área rural que forma parte de un *county* (provincia).

4. *El término municipal rural.* Una subdivisión de un *county*, que puede incluir pueblos y aldeas.

5. *La aldea.* Lugar escasamente poblado que no llega a pueblo.

Cuanto se refiere al planeamiento de una ciudad o población puede deducirse que está comprendido en un área de esta clase. El planeamiento y trazado de pequeñas poblaciones y aldeas en áreas regionales en que están enclavadas presentan más probabilidades de realización eficaz.

En los Estados Unidos, el término *city planning* (trazado de ciudades) a veces ha provocado cierta cólera a causa de haber ido asociado con la reconstrucción de grandes grupos de edificios hecha a prisa y corriendo. Ha sido también a menudo considerado como limitado a proyectos de reedificación, siendo así que debiera en su mayor parte referirse a problemas de crecimiento de la ciudad. Llevar a cabo operaciones quirúrgicas en áreas ya ocupadas por edificios es de un coste grandísimo. Por ejemplo, el ensanche de una calle en la que existen grandes edificios destinados a oficinas, o la apertura de una nueva calle diagonal a través de un área congestionada, son casi imposible debido al coste.

Aplicar la misma suma de dinero en áreas que comienzan a desarrollarse o que carecen de edificación es el método más barato y eficaz de resolver el problema de la edificación. Es más: el conveniente planeamiento de áreas suburbanas contribuye indirectamente a descongestionar y disminuir las dificultades de reconstrucción de los centros conglomerados a que aquéllas pertenecen.

(De la *National Municipal Review*. Nueva York, junio 1922.)

## Métodos para el planeamiento y trazado de una población.

Las ciudades necesitan ejercer su *control* sobre la distribución y el desarrollo de la edificación en los terrenos situados fuera de sus propios límites, o, lo que es lo mismo, incluir dentro de su recinto áreas de tierras destinadas a la agricultura.

A muchas ciudades les es difícil incorporar áreas de fuera de sus límites, debido a que han aguardado demasiado tiempo para hacerlo, y con eso permitido el desarrollo de formas de edificación poco apetecibles e insanas. Si se hubieran hecho cargo de los terrenos cuando éstos se dedicaban a la agricultura, habrían podido imponer restricciones que evitaran aquel crecimiento ruinoso y desordenado. No habiéndolo hecho, esas ciudades se ven obligadas a esperar a que el distrito esté construido, con casas situadas al azar, en ocasiones sin alcantarillado, ni agua u otras mejoras; esas ciudades advierten que tales distritos, para elevarlos al nivel de la ciudad, necesitan el empleo de grandes sumas.

En general, es mejor, o hacerse cargo de los terrenos antes de que éstos estén subdivididos, o establecer la condición de que, llegado el momento de incorporarse a la ciudad, habrán de hallarse provistos de los servicios sanitarios convenientes. Otro camino a seguir es establecer la condición de que, al hacerse la incorporación, no habrá de recaer ninguna carga sobre la ciudad en lo que respecta a poner a la misma altura que está ésta los terrenos incorporados.

En varios Estados, la Ley concede a las capitales y villas la facultad de *controlar*, en ciertas medidas, la subdivisión de las áreas lindantes con su recinto.

### Nombramiento de una Comisión para el trazado de la ciudad.

Previa a la labor de seleccionar el área que ha de ser destinada a la población y antes de preparar el trazado, el Concejo de toda capital o villa debe decidir si ha de nombrarse o no una Comisión que actúe conforme a la Ley, si es que la Ley existe.

Las objeciones contra el nombramiento de esa Comisión no son tantas que contrapesen las grandes ventajas que pueden obtenerse de un organismo que dedique exclusiva atención a esa labor, pero los gastos deben inspeccionarse.

## Empleo de asesores técnicos.

La labor de preparar el planeamiento y trazado probablemente incluye el empleo de un técnico asesor o un grupo de técnicos asesores, que colaboren con el Arquitecto municipal. El técnico se dedicará a los deslindes preliminares, pues es esta la parte que en todas sus fases requiere una dirección técnica más delicada. Desde luego, no se quiere decir que esa labor ha de ser hecha por él sola y exclusivamente. El asesor técnico trabajará con el Arquitecto.

Es preciso aprovecharse del conocimiento que de las condiciones locales posee el Arquitecto, y también hacerle comprender que se le concede a la par solvencia y confianza en la preparación del plan. Esto se necesita, primero: para que el plan resulte económico; segundo: para que, una vez el plan preparado, sea llevado a cabo con cariño por el hombre encargado de ello.

Un buen trazado deberá poder sufrir variantes a medida que vayan cambiando las condiciones: nunca está completo. La labor continua de llevar a cabo un trazado, y la tarea importante de ajustarlo de tarde en tarde a las condiciones que vayan sufriendo, cosas son en las que sólo puede entender un funcionario fijo que trabaje a las órdenes de la Comisión del trazado de la ciudad. Al mismo tiempo, sin embargo, no hay que poner en duda la ayuda valiosa que puede prestar un asesor técnico que haya hecho estudios especiales de trazados de ciudades en el transcurso de los años. Sus servicios son de colaboración con el Arquitecto; no ha de sustituirle ni dirigirle.

Los métodos de realizar estos trazados y su aplicación varían, como es natural, con las circunstancias locales de cada caso.

## Planos y datos.

La primera labor práctica que ha de hacerse, después del nombramiento de una Comisión de trazado de la ciudad, es recoger copias de los planos fotográficos, así como otros datos aprovechables. Donde los planos federales de una pulgada la milla sean aprovechables, deben conseguirse para que den idea de la ciudad y de la región que la rodea.

Deberá prepararse luego un segundo plano en que aparezcan la ciudad y el área metropolitana, o zona urbana, en un radio de cinco millas del recinto de la ciudad.

Este plano habrá de estar hecho en una escala de 1.000 a 2.000 pies la pulgada. El sistema de calles principales y carreteras, canales, ferrocarriles y otros elementos importantes en el desarrollo del área habrán de estar trazados en este pequeño mapa.

Luego, se tendrá dispuesto un plano del área de la ciudad, en una escala de 200 a 400 pies la pulgada, en el que aparezcan los edificios y la topografía de la población; un plano similar al topográfico de la ciudad de Baltimore. Este plano debería mostrar las calles y las manzanas de casas, lo más claro posible, y los desniveles del terreno. Se conseguiría con ayuda de los planos de seguros

y de mediciones especiales, añadir todos los edificios y otras estructuras físicas a dicho plano. Si éste se le dispone convenientemente, dará una buena idea de cómo podría conseguirse otra forma de distribución de la población, y, al mismo tiempo, mostrará la densidad de la distribución de los edificios. Es mucho mejor emplear tiempo en conseguir que los planos muestren los edificios construidos, que ejecutar planos de densidades de población, los cuales son de valor comparativamente escaso si en ellos no aparece el carácter de los edificios.

Tenemos, pues, tres planos:

- 1.º Plano de la región; escala: una pulgada la milla.
- 2.º Plano de la ciudad y zona urbana circundante; escala: una pulgada los 1.000 a 2.000 pies.
- 3.º Plano de la ciudad; escala: una pulgada, 200 a 400 pies.

En el plano número 2 deberán claramente aparecer en el área metropolitana, y en la ciudad, todas las divisiones. Se entiende que mostrará también un trazado de los principales caminos, ferrocarriles, parques (existentes o en proyecto).

Convendría también un plano topográfico. Tal plano sería de especial utilidad en áreas de suelo ondulado.

### Planos aéreos.

El plano topográfico podría ser complementado por un plano aéreo. Estos ofrecen gran valor en los proyectos de trazado, pues hacen visibles las estructuras naturales y las densidades de la edificación de la ciudad. El Gobierno canadiense ha reconocido la importancia de la aviación civil como un medio de hacer planos, y el Air Board of Canadá está dando ayuda a otras ramas del servicio civil.

(De la *National Municipal Review*. Junio de 1922, New-York.)

---

## Necesidad de coordinación del trabajo de la edificación <sup>(1)</sup>.

La Conferencia del Instituto Americano de Arquitectos, verificada recientemente en Washington, D. E., se dedicó, como es natural, a los asuntos profesionales, pero algunos oradores trataron de un asunto de extraordinario interés general, referente a la necesidad, creciente, de una colaboración encaminada a descubrir la situación real de la industria de la edificación y los medios para mejorarla.

---

(1) Basado en las Actas de la 54 Conferencia Anual del Instituto Americano de Arquitectos. Washington, 11-13-1921.



De esto habla el informe sobre el Congreso de la Industria de la construcción y edificación presentado por el Sr. Robert D. Kolm. En realidad, afirma dicho señor, el Congreso es un movimiento nacional que tiene por objeto reunir a todos aquellos que ponen su labor en la industria de la edificación. desde el arquitecto al jornalero, y darle ocasión a cambiar sus puntos de vista, de forma que puedan unir sus esfuerzos para evitar equívocos de toda clase. Como ejemplo de la necesidad de semejante reunión, citó la tendencia corriente a considerar los salarios de la edificación exorbitantes, debido al tipo elevado de los demás salarios, siendo así que quizá un mayor conocimiento del punto de vista de la clase trabajadora mostrase que dichos salarios son moderados, y acaso mezquinos, debido a lo irregular del trabajo, sujeto a las estaciones. En tanto persistan tales circunstancias de incompreensión, es difícil o imposible evitar resquemores, roces y graves daños a la industria.

Los trabajos del Congreso se encaminan a reunir a todos los elementos de la industria; a conseguir que arquitectos, contratistas, maestros de obras, dueños de industria y obreros, se den cuenta de que todos forman, en último término, un solo elemento activo de la industria; que al arquitecto le es imposible mejorar de condición si el obrero no mejora la suya, y que el contratista tiene la suerte ligada a todos los demás; que todos deben esforzarse por conseguir esta comprensión mutua si es que quieren acercarse a lo que debiera ser el objeto de la industria de la edificación.

El Congreso, en su propósito de obtener todos los datos e informaciones posibles respecto a la edificación, se ocupa en las diversas condiciones locales, y confronta los resultados. En Boston estudia el paro forzoso frecuente en aquella industria de la edificación y busca el modo de alargar el periodo de trabajo. En New-York tiene en proyecto un estudio de la situación en lo que respecta a los materiales.

En New-York, el Presidente de la Asociación de fabricantes de ladrillos ha dicho en nuestra reunión última: «Necesitamos que vosotros sepáis si os decimos o no la verdad. Venid e investigad.» Si aceptamos la invitación, la investigación será una investigación social y técnica completa de la industria ladrillera de la ribera del Hadson. ¿Se emplea una maquinaria eficiente? ¿Qué trato da a sus obreros? ¿Qué salarios y cuáles son las condiciones de la habitación en las zonas ladrilleras?

Puede ocurrir que la labor del más pobre cubra los gastos de toda la producción. Quizá los productos, en realidad, no se hagan competencia e intervengan otros factores financieros, sociales y técnicos que sondean esta rama de nuestra industria en New-York, pues nuestra industria tiene muchas derivaciones.

El Sr. D. Kniekerbacker Boid ha dado cuenta de un proyecto parecido que intentaron llevar a cabo en proporciones locales, por decirlo así, los Sindicatos obreros de edificación de Filadelfia. Al hablárseles de la necesidad de la cooperación a patronos, arquitectos, dice, permanecieron indiferentes.

Por lo contrario, cuando se les hizo la propuesta a los obreros de Filadelfia, éstos se apresuraron a recogerla y estudiar el problema de la edificación, como nunca se había estudiado allí, y en algunos respectos, como nunca había sido estudiado en este país.

El Consejo de los Sindicatos asociados de construcción de Filadelfia, que representa cerca de 60.000 obreros organizados, rogó al Sr. Boid le hablara de este asunto, á lo que él accedió, con la condición de que habia de hablar también a los obreros no organizados.

Llevamos adelante la obra que habiamos estado haciendo, con carácter informativo e instructivo, ante el Consejo, y los Sindicatos nos secundaron admirablemente. Presentamos el llamado proyecto de Filadelfia ante el Comité de relaciones industriales de la Cámara de Comercio de dicha ciudad. El objeto de este proyecto era crear un Congreso, un Tribunal, o como quiera que se llame, de la industria de la edificación en Filadelfia, del que formarían parte todas aquellas personas relacionados con la edificación, desde el propietario de terrenos hasta el último ocupante del edificio, sea inquilino o propietario. La Cámara de Comercio no procedió con arreglo a este programa, que incluía el nombramiento de varios Comités, presididos, según los casos, por un arquitecto u otra autoridad en materia de edificación. Los trabajadores acudieron a llamar, por decirlo así, a las puertas de los patronos, contratistas y maestros de obra, pero no lograron nada. Con todo, continuamos nuestro programa. Se constituyen, en algunos Sindicatos, Comités informativos, de producción, aprendizaje, de información para jornaleros: Comités que se ocupaban en las condiciones de trabajo y en los medios de vida, en estadísticas relativas a los sin trabajo y de otros asuntos.

Un Comité de los más importantes se ocupa en las pérdidas de tiempo originadas por el carácter irregular y sometido a paros forzados del trabajo en la edificación. Recogieron datos que muestran la pérdida de tiempo por los trabajadores y la proporción en que a dicha pérdida concurren diversas causas. Hasta ahora no habian sido recopilados estos datos; los resultados sólo se dan a título de ensayo.

Resulta que en 27 oficios la pérdida de tiempo varía entre una cuarta parte y medio año de trabajo. La mayor parte de esta pérdida, hay motivo para creerlo, podia evitarse coordinando los esfuerzos de patronos, obreros, contratistas y público.

Debiera procurarse que el público se hiciera a la idea de la estrecha relación entre todos los oficios; se hiciera a la idea también de que los trabajos de la edificación debían hacerse durante todo el año, no obstante los obstáculos ficticios y las pérdidas, debidas aparentemente a las estaciones, los cuales, en su mayoría, podían ser vencidos. Seria fácil eliminar muchos de estos inconvenientes coordinando los trabajos del exterior con los del interior, en vez de esperar a terminar el uno para empezar el otro. Los funcionarios públicos, los propietarios, los gerentes, etc., debieran disponer que se ejecutasen los trabajos de pintura, carpintería, etc., en épocas en que los obreros de diversos oficios se ven obligados a parar por no poder trabajar al aire libre.

El Secretario Hower habló también de la posibilidad de reducir el derroche, debido a la irregularidad de las pérdidas de trabajo, si los diversos elementos de la industria quisieran la unidad en el esfuerzo; puso de relieve el exceso de materiales que ahora hay que perder a causa de nuestro sistema de producción, sujeta a las estaciones. Se produce quizá más de un 30 por 100 de material que no se perdería si las pérdidas se hicieran durante el año.

El Sr. Ethelbert Stenart, enviado por la Oficina de las estadísticas del trabajo de los Estados Unidos, presentó otro aspecto del problema al indicar la necesidad de averiguar que es, en realidad, una buena jornada de trabajo, antes de que pueda decirse lo que un hombre debería hacer, en cambio, mediante una buena jornada de salario. La suma que razonablemente puede expresarse afirmó *varía* según condiciones que aquellos de la parte de fuera con frecuencia ignoran: la opinión pública se forma a menudo sin tener en cuenta esas condiciones.

Los periódicos dicen que los albañiles solían antes colocar 1.500 ladrillos al día, y que ahora colocan sólo 400. Bien: ¿qué clase de albañiles? Un hombre podía colocar 1.400 ladrillos en una pared de 10 pulgadas, y el mismo hombre puede realizar una buena jornada de trabajo con colocar sólo 400 ladrillos. Hay en eso mucha exposición a error y afirmaciones falsas.

(De la *Monthly Labor Review*. Washington, septiembre, 1921.)

## El problema de la vivienda en el Estado de Luisiana.

En junio de 1920, el Parlamento de Luisiana autorizó para que se crease una Comisión que estudiara el problema de la vivienda: dicha Comisión la formarían nueve personas designadas por el Gobernador.

«Será el deber de la Comisión—se decía en la resolución del Parlamento—recomendar un plan concreto para estimular y facilitar la construcción de viviendas en las poblaciones de Luisiana; indicar aquellas modificaciones en las Leyes que conduzcan a resolver el problema de la construcción de viviendas para empleados y obreros; en general, hacer un informe sobre todos los asuntos relacionados con la cuestión.»

La Comisión entregó su informe el 28 de septiembre de 1921; este informe acaba de ser repartido. Primeramente, la Comisión quiso hacerse una idea clara del déficit de habitaciones; la Comisión calcula que, al principio de 1921, en Nueva Orleans había un déficit de unas 3.000 casas; en Shreveport, de 1.200, y en otras 61 poblaciones carecían, en total, de 1.274.

Para comprobar los beneficios que obtenían de las rentas los dueños de las casas, la Comisión logró de los Administradores de casas de Nueva Orleans una lista de las casas que tenían a su cargo y de las rentas que cada casa había venido pagando en los tres últimos años.

«La lista muestra que sólo en un caso había habido un aumento de más del ciento por ciento; en otro caso, el aumento había sido exactamente del ciento por ciento. Los demás porcentajes de aumento eran como sigue:

Cerca del 10 por 100 de las casas aparecían con un aumento en la renta del 75 por 100.

Cerca del 20 por 100 con un aumento del 50.

Cerca del 30 por 100 con un aumento del 30.

Cerca del 20 por 100 con un aumento del 20.

Cerca del 20 por 100, en realidad, no habían aumentado sus rentas.

La Comisión sabe que existen otros muchos casos en que los aumentos eran de un 100 por 100, y aún mayores: se trata de casas administradas por sus propios dueños.»

La Comisión creyó advertir que en Nueva Orleans, donde existe el déficit mayor, las cosas parecían tender a mejorar por sí solas. Los permisos para edificar otorgados en el primer semestre de 1921 fueron de 664, contra 250 en la misma época del año anterior. A más de esto, como el valor de cada casa fué, por término medio, en los primeros seis meses de 1920, de 5.960 pesos, mientras que en 1921 sólo costaron 2.626 pesos, se echa de ver claramente un aumento sensible en la construcción de pequeñas casas para empleados.

En vista de esta situación, la Comisión creyó que no era necesario tomar medidas radicales.

Brevemente expuestos, sus acuerdos fueron los siguientes:

- 1.º Nombramiento de Comisiones municipales sobre las viviendas.
- 2.º Que a su vez esos organismos elijan de entre sus miembros un Comité.
- 3.º Comisiones locales que actúen de Consejo o Junta arbitral en el asunto de las rentas.
- 4.º Aprobación de ciertas Leyes que autoricen a las ciudades a conceder la exención de algunos impuestos.
- 5.º Revisión de las ordenanzas sobre edificación.
- 6.º Incorporación de reglamentos sanitarios.
- 7.º El estudio y adopción por las ciudades de acuerdos y disposiciones encaminados a llevar a cabo un «proyecto de ciudad» (*city plan* y *zoning*).
- 8.º Mejorar algunos distritos de abigarrada edificación, así como los nuevos proyectos de casas pequeñas.
- 9.º Ampliar el plazo de aviso de despido a los inquilinos (excepto para los casos de falta de pago de la renta).
10. Esfuerzos de cooperación en la edificación a fin de reducir el coste de la construcción, enseñanza de oficios en las escuelas públicas primarias para amirorar la falta de capacidad y habilidad en los oficios.
11. Estimular la inversión del capital en casas-quintas.

La Comisión, a fin de no dar lugar a duda, advierte que el Comité local, al actuar de Consejo o Junta arbitral en los asuntos de las rentas, no podrá disponer de otros medios para hacer cumplir sus decisiones que los que encuentre en la presión de la opinión pública.

La cuarta recomendación se refiere a una cláusula de la Constitución del Estado, que concede a las poblaciones de más de 40.000 habitantes el derecho a eximir del impuesto municipal en una cantidad de 4.000 pesos, hasta el 31 de diciembre de 1925, a todas las casas que se construyan después de la adopción de esta Constitución y que se hallen ocupadas por sus mismos propietarios. El plazo de exención es mucho más corto que el fijado en otros sitios en donde se establecieron exenciones parecidas, y hasta el presente, Nueva Orleans y Shreveport, las dos únicas poblaciones a quienes afecta esta disposición, no han podido sacar ningún provecho de ella.

## Cooperativas de viviendas.

Una de las más interesantes empresas de construcción de viviendas en los Estados Unidos es la Sociedad de las Ciudades Jardines (Garden Homes Company), de Milwaukee (Wisconsin).

A principios de 1922, la Sociedad adquirió 28 áreas de terreno, donde empezó construyendo 90 casas. El presupuesto de gastos se había señalado en 500.000 dólares; la mitad de esta suma fué cubierta por una emisión de acciones privilegiadas que fueron adquiridas por el Municipio, las Autoridades regionales y diversas empresas privadas, y la otra mitad por acciones ordinarias reservadas a los inquilinos.

Cada uno de éstos ha de suscribir un número de acciones igual al valor de su casa. A medida que son liberadas las acciones ordinarias van retirándose las privilegiadas, de modo que, al terminar esta operación, los inquilinos asociados disfrutan de la propiedad colectiva y asumen su administración.

Al principio, el inquilino paga un alquiler de 50 dólares al mes, incluyendo el 5 por 100 que corresponde a las acciones privilegiadas, y 120 dólares al año para amortización de estas acciones. Pero estos gastos van disminuyendo, hasta quedar reducido el alquiler mensual a 25 dólares, o menos aún.

En el precio del alquiler mensual van comprendidas las primas del seguro contra incendios, seguros de vida y seguro de accidentes. El último plazo mensual de cada año es devuelto al inquilino, deducidos los gastos de reparaciones, estimulándole de esta manera a cuidar de su propiedad. Las casas son espaciosas, bien ventiladas y soleadas. En los jardines se reserva un espacio para que jueguen los niños.

Terminadas y ocupadas las viviendas, el valor del terreno aumenta rápidamente, pero este aumento de valor sólo beneficia a la colectividad. Está prohibido a los miembros de la Asociación realizar beneficios con la venta de sus acciones. Si alguno se ve obligado a abandonar la Ciudad Jardín, debe vender sus acciones a la Cooperativa, medida que excluye toda posibilidad de especulación.

La mayor parte de las Empresas cooperativas de este género que se anuncian en la Prensa no tienen de cooperativo más que el nombre. Corrientemente, el comprador, al recibir un acta de propiedad, no pasa a ser dueño más que de un departamento; los inquilinos carecen de todo derecho colectivo de propiedad y de administración de la finca entera. El comprador adquiere una habitación, lo mismo que podría alquilarla en una casa cualquiera de las afueras, y le está permitido revender su derecho de propiedad con todo el beneficio que pueda obtener. Si sus recursos se lo permiten, puede comprar cierto número de estas habitaciones y venderlas o alquilarlas con una ganancia considerable.

Existe también gran número de Sociedades cuya forma es sólo semicooperativa. Sus Estatutos establecen un patrimonio y una dirección cooperativa, pero frecuentemente no prevén la desigualdad de los votos. A veces, el número de habitaciones sobrepasa al de propietarios, y en este caso los departamentos disponibles son arrendados a personas que no forman parte de la Sociedad. Es raro

que se imponga ninguna restricción a la venta de las acciones ni al subarriendo de habitaciones, lo cual deja abierta la puerta a las especulaciones.

(Reproducido de la *New Republic* por las *Informations Sociales* de la Oficina Internacional del Trabajo, de Ginebra, de marzo de 1923.)

## La labor del Congreso de la Edificación de Nueva York.

Desde comienzos de 1920 ha habido en la industria de la edificación un fuerte movimiento de opinión tendente a agrupar los diferentes intereses que en ella intervienen, a fin de infundirle nuevos bríos y conseguir que aquéllos rindieran su máxima eficacia.

En aquel tiempo, la industria parecía fracasada en sus fines esenciales de proveer a las necesidades de la nación en lo que a la vivienda respecta, y había la sospecha de que dicho fracaso resultaba del estado de cosas existentes en algunos grandes centros.

Eran cosa corriente las protestas contra condiciones onerosas, sociedades ilegales, la incompetencia y las prácticas equivocadas; los directores de la industria comprendieron que, entre tanto esas condiciones hallaran quien las abonase, el remedio a la situación podría hallarse desde dentro mejor que desde fuera.

También se dieron cuenta de que se precisaba la coordinación de todos los intereses para imprimir a la industria el desarrollo, fuerza y eficacia que debía tener; de que urgía hallar el medio de coordinar esos intereses para que pusieran de acuerdo sus puntos de vista sobre el problema de la edificación, considerándolo en su más amplio sentido.

En consecuencia, se reunieron en varios lugares Empresas formadas por representantes de todos los intereses y elementos de la edificación, que emprendieron el estudio de los asuntos que ofrecían particular interés para las localidades a que esos elementos pertenecían.

El Congreso de la Edificación de Nueva York acaba de publicar los resultados de algunos de sus trabajos, que comprenden un campo variado. Ha redactado un Código moral para la industria de la edificación; ha hecho un estudio del paro a causa de las estaciones; ha confeccionado, y al presente está en práctica, un plan para adiestrar aprendices para los oficios de la edificación.

### Código moral de la edificación.

El Comité que redactó este Código lo componían: dos Arquitectos, un Ingeniero un banquero, dos contratistas, dos subcontratistas y un representante de los obreros, en forma que todas las profesiones de la edificación contribuyeran a formarlo.

El Código, que le aprobó el Congreso en una sesión de diciembre de 1921,

no pretende ser un programa definitivo: sólo trata de contribuir al desenvolvimiento de unas normas éticas para la edificación.

En una exposición preliminar señala el Comité que la industria de la edificación incluye el propietario corredor de terrenos (*estate broker*), banquero, corredor de comercio, Arquitecto, Ingeniero, contratista y subcontratista, fabricante y vendedor de materiales y obrero.

Cada uno de éstos tiene su parte en la industria. Si cada uno no desempeña su cometido con honradez, se produce el despilfarro, la ineficiencia y, a veces, la mala fe. Algunos de estos grupos tienen establecido desde hace tiempo su Código moral; pero se precisa de un Código general que abarque las relaciones entre estos grupos. Semejante Código no podrá entrar en detalles concernientes a los deberes de las diferentes ramas de la edificación entre sí y para con el público, pero puede establecer unos principios que sirvan de guía para cuando se susciten las cuestiones de detalle.

He aquí lo acordado:

### **Código de normas morales en la edificación.**

#### **ARTÍCULO 1.º — De carácter general.**

- A) Aumentar indebidamente y a destiempo el coste de la obra o producir trabajo y mano de obra inferior a lo estipulado en el contrato;
- B) Agraviar con falsedades o ruindades la reputación o los negocios de otra persona;
- C) Ofrecer o aceptar comisiones y ganancias a fin de influir sobre ventas o contratos;
- D) Tratar de contravenir las ordenanzas y reglamentos referentes a la seguridad e higiene de los edificios;
- E) Recurrir al *Shopping* o fomentarlo.

#### **ARTÍCULO 2.º — Para el propietario.**

- A) Recurrir a presupuestos fantásticos o valerse de ofrecimientos hechos por concursantes desacreditados, etc., etc.;
- B) Rechazar los plazos y el estado de cosas que la realidad del proyecto presenta;
- C) Entenderse directamente con el contratista, siendo así que existe un Arquitecto o un Ingeniero que debe correr con todo o dirigirlo todo;
- D) Tratar de influir sobre la voluntad del Arquitecto o del Ingeniero para que se presten a alterar lo estipulado en el contrato.

#### **ARTÍCULO 3.º — El banquero.**

- A) Negarse a dar la debida importancia al valor de las mejoras de la ciudad para las cuales se solicita el empréstito;
- B) Negarse a informar a la persona o entidad que pide el préstamo de todas

las condiciones bajo las cuales se hace el empréstito (especialmente en lo que se refiere a los materiales y la construcción);

C) Sobrecargar el coste de la edificación con gratificaciones, comisiones o bonificaciones que no han sido ganadas legítimamente.

ARTÍCULO 4.º — *Para el corredor de terrenos.*

A) Adulterar las condiciones u ocultar los hechos que pueden influir y alterar el valor real de la propiedad;

B) Aconsejar un tipo de explotación contrario a los intereses de la comunidad.

ARTÍCULO 5.º — *El Arquitecto y el maestro de obra.*

A) Proceder en otra forma que la legal al determinar las obligaciones del contrato, o negarse a demandar la más completa equidad de las condiciones para el propietario y el contratista;

B) Solicitar un contratista que ejecute parte de los servicios que generalmente se reconocen como cosa que debe hacer el Arquitecto o el maestro de obras;

C) Valerse de cláusulas vagas y poco precisas del contrato que le sirvan para encubrir errores posibles o inadvertencias;

D) Retener autorizaciones de pagos cuando con arreglo al contrato deben ser pagados;

E) Intervenir en los negocios de la edificación.

ARTÍCULO 6.º — *El contratista.*

A) Dar, a sabiendas, trabajo y mano de obra inferiores a lo establecido en el contrato;

B) Tratar de suplantar al Arquitecto o al Ingeniero en sus funciones cerca del propietario;

C) Someter directamente al propietario, sin la aprobación y conocimiento del Arquitecto, algún presupuesto o proposición;

D) Negarse a reconocer la obligación moral contraída por el subcontratista de cuyos pliegos se sirvió para hacer sus propias proposiciones;

E) Calcular en más bajo, a sabiendas o por descuido, el coste o el tiempo de la duración de una obra;

F) Retener pagos a los subcontratistas y proveedores por obras y materiales para pagar los cuales ya ha recibido el dinero.

ARTÍCULO 7.º — *Subcontratistas, proveedores de materiales y fabricantes.*

A) Inducir a error, a sabiendas, en lo que se refiere al coste verdadero o la calidad de la obra o de los materiales, e inducir a error respecto de la termina-



ción de la obra o entregar los materiales cuando no sea posible emplearlos como es debido;

B) Se entiende que las secciones del art. 6.º, aplicables al subcontratista, fabricante y proveedor de materiales, deberán tenerse en cuenta para éstos.

#### ARTÍCULO 8.º—Obreros.

A) Trabajar menos y peor de lo debido;

B) Contribuir al aumento del coste de las obras a causa de medidas arbitrarias respecto al número de obreros empleados o estropear materiales y herramientas;

C) Negar a cualquier hombre la oportunidad de aprender, y cuando ese hombre es capaz, impedirle practicar un oficio;

D) Abandonar el trabajo durante el curso de los conflictos entre distintos oficios.

Como se ha visto, el Código abarca un campo más amplio que las relaciones entre patrono y obrero. Se advertirá también que no se proscriben las huelgas ni los *lock-outs*, excepto las producidas por conflictos entre oficios de la misma industria. En la introducción se ocupa más especialmente de este asunto.

En el pasado, la mayoría de las huelgas en el ramo de la edificación se debieron a conflictos de esta índole entre los Sindicatos de trabajadores. Sería conveniente a todos los factores de la edificación que los obreros reconociesen algún Tribunal encargado de decidir sobre dichas querellas, y no se suspendiese el trabajo mientras el asunto se halla sometido al Tribunal.

Entre las críticas que se han hecho a este Código, una de ellas es que no prohíbe los pactos restrictivos, que, como se vió muchas veces, son origen de muchos daños para la edificación. Investigaciones recientes mostraron la existencia de pactos entre los fabricantes para vender sólo a través de ciertos intermediarios; de contratistas para admitir materiales sólo de ciertas Agencias; de Sindicatos para dar trato preferente a los patronos de ciertas Asociaciones. Gran parte de la corrupción y abusos hechos públicos en la industria de la edificación de Nueva York, Chicago y otras partes, tiene su origen inmediato en la existencia de tales pactos. Y, en la opinión de algunos, la industria no puede desarrollarse con éxito hasta que denuncie y extirpe este particular abuso.

Sin embargo, es evidente que si este Código se le sigue de buena fe, se harán imposibles tales prácticas. Acaso por eso no las tuvo en cuenta el Comité.

Comentando este Código, dice el *American Contractor* (diciembre 17, 1921):

«Ninguna Asociación nacional existe en el día de hoy que no sienta la necesidad de llevar los negocios y la industria de la edificación a un plano moral más elevado, y el Código moral de la edificación, tal como lo ha formulado el Congreso, es una labor constructora muy importante, que responde a dicha necesidad.»

#### Aprendizaje.

En enero de 1922, el Congreso se ocupó en la cuestión del aprendizaje y mostróse partidario de que se busquen los medios para poner remedio a la es-

casez de obreros hábiles que se deja advertir en los oficios de la edificación. Es un lugar común que durante muchos años esos oficios eran provistos con gentes procedentes de la inmigración, y que, desde el comienzo de este siglo, los emigrantes buenos artesanos fueron poco a poco dejando de venir. El método de formar aprendices no sirve ya para proveer a las necesidades corrientes. Algunas de las causas de esto es el no haberse ideado nunca un procedimiento sistemático de enseñanza que produjera buenos obreros en todos los oficios.

El Congreso nombró un Comité general para estudiar la cuestión del aprendizaje; formaron este Comité representantes de los patronos, obreros y Arquitectos, de los Centros de educación y de los proveedores de los materiales.

La primera recomendación que hicieron es que, puesto que ya existían en todos los oficios Consejos mixtos de trabajo «formados por representantes de los patronos y obreros para la reglamentación del régimen y establecimiento de acuerdos relativos al trabajo» (*in relation to trade agreements*), debiera ponerse en sus manos cuanto se refiere a los sistemas de aprendizaje, a menos que esos Consejos no prefiriesen nombrar un Comité especial que se encargase de la labor. A más de esto, el Comité esbozó, para someterlo a examen de dichos Consejos, un proyecto que abarca materias comunes a todas las ramas de la industria, pero que deja la determinación y especificación de los detalles de los diversos oficios a los Consejos de colaboración (mixtos?) (*joint board*). A fines de mayo se redactó un régimen de aprendizaje en los oficios de la madera, que aprobó y adoptó el Consejo mixto de carpinteros; está ya llevándose a la práctica.

Con arreglo a este plan, se fija en diez y seis años la edad mínima para comenzar el aprendizaje. El período de adiestramiento dura cuatro años, divididos en períodos de seis meses; para cada uno de estos seis meses hay un programa determinado que ha de cumplir el aprendiz antes de poder pasar al grado inmediato, por decirlo así. En los primeros seis meses, el salario mínimo diario es el 30 por 100 del salario de un obrero, y después va aumentando cada seis meses en un 5 y 10 por 100 del salario de un obrero, hasta un 80 en los últimos seis meses. El aprendiz tendrá un trabajo normal de cuarenta y cuatro horas semanales, y deberá asistir cuatro horas por semana a una escuela. Durante el primer año, le pagarán una cantidad determinada (*half-time rates*) por el tiempo empleado en la escuela, pero después no se le pagará nada. La asistencia a la escuela es obligatoria, y los patronos influirán en los Sindicatos para que excluyan entre los aprendices a aquellos que no cumplan con esa obligación. Los aprendices tendrán que pagar cada semestre al Comité general de aprendices una retribución equivalente al salario de un día en el grado que acaba de entrar; con ese salario se forma un fondo para el desenvolvimiento del aprendizaje. Al aprendiz se le garantiza trabajo seguido. Las tareas de la escuela incluyen matemáticas aplicadas, dibujo, comercio, ciencia aplicada e instrucción general. La lista de aprendices la formará el Comité de aprendices en general nombrado por el Congreso, el cual vigilará sus trabajos y progresos. Dicho Comité examinará cada seis meses el grado de aptitud de los aprendices y si están en condiciones de pasar adelante. También, con el acuerdo del Consejo mixto de los carpinteros, procurará que tengan el trabajo continuo que les ha sido garantizado. También estará a su cargo la dirección general.

El trabajo de los aprendices en la Escuela se inspeccionarán y dirigirán técnicos muy acreditados, los cuales deberán enviar periódicamente al Comité un informe sobre el estado y progresos de los educandos.

Al cabo de los cuatro años de adiestramiento, si éste ha sido de buenos resultados, el aprendiz recibirá un título en el que constarán sus conocimientos y prácticas del oficio, su adiestramiento, etc., etc.; con este título estará autorizado para trabajar dondequiera y ganar un salario completo.

Se verá que el Comité de Aprendizaje nombrado por el Congreso coopera, en estrecha unión con el Consejo Mixto de los Carpinteros (*The Carpintri joint Trade board*), en la administración de este plan, y viene a desempeñar también funciones de un organismo general, que habrá de ser muy útil a medida que los demás oficios vayan desarrollando sus planes de aprendizaje. Se creó una oficina para que sirviera de Centro burocrático; al frente de ella está un especialista en cuestiones de aprendizaje, que tiene funciones también de asesor en materias de enseñanza. El Congreso espera constituir con esto un Centro para el fomento del aprendizaje; sostendrá un escogido Cuerpo de técnicos en adiestramiento y en la preparación de cursos y libros de texto, y una serie de inspectores que coordine el trabajo de tiendas, campo y Escuela, sirviéndose de la ayuda burocrática que sea necesaria.

En una alocución a la Building Trades Employers Association en julio 19, el Presidente del Comité de Aprendizaje declara haberse recibido una respuesta inesperada al anuncio de que estaba presto a entrar en práctica el régimen de aprendices en los oficios en madera.

Le sorprenderá saber que hay varios Sindicatos locales de la carpintería y oficios similares entre sus socios; que los patronos asociados están dando trabajo a 100 aprendices y que se han comprometido a colocar a 100 más, tan pronto como sean precisos. En cuanto a nosotros, estamos preparados para alistar 650 aprendices de la carpintería y oficios similares, y que las Autoridades de la ciudad de Nueva York están viendo ahora el modo de crear una Escuela de Oficios, que se abrirá el 1.º de octubre.

(Tomado de la *Monthly Labor Review*, del Ministerio del Trabajo de los Estados Unidos, vol. XV, núm. 4, octubre 1922.)

## Cooperación en la vivienda, en Milwaukee.

La empresa mejor orientada y más significativa hasta la fecha es la llevada a efecto por la Comisión de viviendas de Milwaukee. En la primavera de 1919, el Mayor Daniel W. Hoan designó una Comisión al frente de la cual estaban el Delegado de Higiene y el Inspector de Viviendas. Esta Comisión pidió se aprobara un proyecto de Ley en el que se facultase a los Municipios y provincias de Wisconsin, así como a los particulares, para tomar parte en Empresas cooperativas de viviendas. Se produjo al principio mucha oposición. Al plan se le llamó, en burla, paternal, socialista y extranjero. Sin embargo, poco a poco, por

el 1920, la oposición fué vencida. En dicho año se hizo posible la constitución de la Garden Homes Company. Los fines de la Empresa eran:

Eliminación de la especulación con los terrenos.

Trazado conveniente y económico de calles, alcantarillas, arbolado y sitios de esparcimiento.

Eliminación de la ganancia y despilfarro en la construcción de viviendas.

Propiedad colectiva por los obreros.

El empleo de la habilidad artística y técnica y de las Leyes en beneficio de los habitantes de Wisconsin y de los dueños de viviendas.

Como ensayo de este plan se adquirieron 28 acres de terreno en condiciones bastante económicas. El terreno se le distribuyó convenientemente para viviendas, dejándose un espacio destinado a parque, 250 pies de ancho por 600 de largo.

Las casas se construyeron sobre plantas de 40 pies de ancho por 100 de largo. Algunas un poco mayores.

Esto representaba un capital aproximadamente de 4.000 pesos para las casas de cinco alcobas, y 4.500 para las de seis (incluido el terreno, cuyo valor viene a ser de unos 800 pesos).

Los inquilinos compran acciones en la Garden Homes Company. Las acciones preferidas suman 250.000 pesetas; las comunes, 250.000. Cada acción vale 100 pesos. Las preferidas puede adquirirlas cualquiera otra persona además de los inquilinos, y tienen un interés del 5 por 100. Las acciones comunes sólo pertenecen al ocupante de la vivienda, y pueden dar interés si la Cooperativa lo decide. Cada ocupante tendrá que adquirir, con arreglo al plan de pago, un número de acciones de un valor igual al coste de la casa. El dinero que el ocupante va pagando por sus acciones, la Cooperativa lo emplea en adquirir y retirar las acciones preferidas. Los dueños de las acciones preferidas están en la misma situación que el poseedor de una hipoteca sobre una casa, y, como sucede con las hipotecas, sus acciones van poco a poco liberándose. Además de pagar por sus acciones, el propietario de la vivienda paga una renta suficiente a cubrir el interés, impuestos, desvaloración y reparaciones.

La dirección de la Sociedad está en manos de un Consejo elegido por los accionistas. El Consejo entiendo en la administración y organización. En la actualidad votan los poseedores de las acciones preferidas y los de las comunes. La votación se lleva a efecto sobre la base del número de acciones; pero los inquilinos (los tenedores de las acciones comunes) pueden ir sustituyendo gradualmente a los poseedores de las preferidas a medida que vayan haciéndose con éstas. Se tomó esta disposición para satisfacer a los que adelantaron el capital. La otra sola justificación de dicha disposición es que, puesto que nadie puede poseer más acciones comunes que las que representan el coste de la casa, todos los tenedores de acciones comunes tendrán aproximadamente un número igual de votos.

El propietario de la vivienda no recibe título de propiedad de ninguna casa determinada. El inquilino no adquiere la casa: posee parte del capital común de la Sociedad. Esto se conforma con la experiencia de las Cooperativas en todo el mundo. Para eliminar toda especulación sobre viviendas, la Sociedad coope-

rativa deberá siempre poseer y controlar el título de propiedad del terreno y edificio. No sólo tiende esto a eliminar la especulación de inquilinos, sino evitar que otros también, a la vez, los exploten. El llamado aumento del valor (*unearned*) del terreno queda reservado también para la Sociedad.

De cualquier aumento en el valor de la propiedad se beneficia la Sociedad cooperativa, no el particular. No entra en los designios de las Sociedades cooperativas de edificación poner a los inquilinos en condiciones de adquirir casas a precios económicos para permitir a los particulares que las vendan a su gusto y ganen con ellas. El objeto de las Sociedades cooperativas de edificación es proporcionar viviendas permanentes a las gentes, sin que intervengan las ganancias y la especulación de los particulares sobre terrenos y edificios, viviendas que serán controladas y administradas colectivamente por los inquilinos socios.

**Máximum de gastos de una casa de seis alcobas.**

	<u>Pesos.</u>	
Impuestos: 30 pesos por 1.000.....	132	
Seguros contra incendios.....	5	
Reparaciones.....	60	
Reservas para eventualidades.....	20	
Administración.....	20	
Seguros de vida.....	30	
	<hr/>	
Cargas perpetuas.....	267	(equiva-
		lentes a 22,25 pesos al mes).
5 por 100 de intereses para las acciones preferidas (capital 4.500 pesos).....	205	
Amortización del capital... ..	120	
	<hr/>	
	592	(equiva-

lente a 49,33 pesos durante los primeros meses, luego va gradualmente descendiendo. Al cabo de veinte años, los intereses de las acciones preferidas y los pagos por amortización, serán eliminados. Las cargas o gastos serán entonces de 22,25 pesos al mes).

Se habrá visto que los socios de esta Cooperativa Garden Homes Company obtienen muchas ventajas. Los inquilinos se hacen con una casa mediante una renta no más elevada, o acaso menos, que otra cualquiera.

Aunque el coste de la casa es elevado, los actuales socios están adquiriendo casas que no les sería posible obtenerlas por igual precio de otro modo. Se consiguen economías comprando en gran escala los terrenos y materiales y prescindiendo de toda especulación.

El propietario de la vivienda se asegura una casa con jardín, bien hecha y bonita; una casa de la que puede sentirse ufano, una casa bien hecha y bonita. Vive en una población en la que todos desean conservar su propiedad. A fin de lograr el mayor cuidado en la conservación de los edificios, se ha adoptado un

plan para deducir, de los doce meses de renta, el coste anual de las reparaciones.

Si, por enfermedad u otras circunstancias, se ve un socio obligado a cambiar de localidad y residencia, los Estatutos de su Sociedad previenen que la Garden Homes Company *debe* adquirir en su valor la parte que dicho socio tiene en la Sociedad, descontando los desperfectos, etc., etc.

El último informe de Milwaukee dice que están a punto de terminarse noventa casas, y que se construirán más en 1923.

(Tomado de la *Monthly Labor Review*, del Ministerio del Trabajo de los Estados Unidos, vol. XV, núm. 6, diciembre 1922, páginas 156, 157 y 158.)

---

## Unión de Sindicatos de Edificación y Consejo de Edificación, de Boston.

Desde la terminación de la guerra fueron constituidas por Sindicatos de trabajadores varias Asociaciones cooperativas de edificación, de las cuales, una de las primeras ha sido la «Building-Trades Unions Construction and Housing Council of Boston», constituida con arreglo a las Leyes de Massachusetts a finales de 1920.

Por aquel entonces, la industria se hallaba en mala situación. Había una lamentable carencia de viviendas en todo el país, pues apenas se construía, y no había a la vista perspectiva de cambio en las cosas. Para algunos de los obreros de la edificación, este estado era absurdo. No había de ser imposible arreglar las cosas de modo que la edificación, cuya necesidad se sentía con tanta urgencia, pudiera ser realizada a coste razonable; si las Empresas eran incapaces de lograrlo, los trabajadores podían mostrar el camino. «Los edificios —decían— no aumentan; los construyen artesanos de distintos oficios, cada uno de los cuales ejecuta su parte. ¿Por qué estos artesanos no se entienden directamente con el cliente, prescindiendo del contratista y, de ese modo, suprimiendo gastos? Y obrando de este modo, ¿no lograrían para sí un estado de cosas democrático, bajo el cual cada obrero dispondría de un voto para decidir lo que le conviene hacer, con lo cual sentiría por su trabajo un interés mucho mayor que el que sentía cuando producía bajo condiciones ordinarias? Encerraba el proyecto varias posibilidades, pero convenía que los comienzos fuesen modestos; por eso los trabajadores sólo se propusieron, al principio, lo siguiente:

El objeto de este Consejo es llevar a cabo la edificación en conjunto.

La labor inmediata del Consejo será estimular la edificación de viviendas:  
Primero. Encargándose de la edificación para que la realicen aquellos que se dedican a edificar.

Segundo. Con la cooperación de los Sindicatos para eliminar toda sobrecarga innecesaria.

Tercero. Proporcionando suficiente número de obreros para la construcción

de cada vivienda, rápida, económica y consistente, y una buena mano de obra.

El Consejo, o, como sus miembros juzgan mejor llamarlo, la Cooperativa, se organizó con un capital de 500.000 pesetas. La propiedad de las acciones fué, en el comienzo, restringida a socios de los Sindicatos de edificación; pero esta limitación desapareció más adelante y se permitió la posesión de las acciones a cualquier socio de los demás Sindicatos. Cada socio tiene un voto, posea o no muchas acciones. Los asuntos de la cooperación los lleva un Comité de Directores, elegido por los propietarios de las acciones, teniendo derecho cada oficio a contar con un representante, por lo menos, en el Comité. Desde el comienzo, los socios decidieron que los fondos no fueran a parar a la concesión de sueldos elevados, y sólo hay un sueldo oficial, el del Presidente y Director-Gerente, al cual se le paga con arreglo a lo que él ganaría en una jornada de su oficio de albañil. El Comité de Directores se reúne semanalmente; los miembros del Comité no reciben compensación por el tiempo que dedican a esta labor. Revisan los asuntos generales y nombran para cada tarea que la Corporación asume un Jefe, que sigue trabajando en su oficio, pues las funciones de Jefe son incidentales.

«Se necesita alguien—explica el Presidente—que telefonee cuando surja cualquier asunto; que reciba el material que se entregue y que diga dónde ha de ser colocado; en general, que se encargue de todo esto, pero no creemos que emplee mucho tiempo en inspeccionar. Los obreros están trabajando para ellos mismos, de modo que no necesitan vigilancia.»

Cuando asume una empresa la Cooperativa emplea con preferencia a los socios, pero también toma obreros de fuera, si la ocasión lo requiere. Socios o no, a esos hombres se les contrata para una empresa sola y se les despide una vez la obra terminada.

La organización no garantiza, como hacen las guildas inglesas, un tiempo continuo de empleo, ni paga cuando no hay trabajo, si bien se considera esto del empleo ininterrumpido como un ideal que se podrá realizar si la organización prospera. Pagan con arreglo al tipo de salario de los Sindicatos y observan las mismas condiciones que éstos en todos sus trabajos, excepto en no tener limitaciones jurisdiccionales. «Estamos trabajando para nosotros», tal es su principio. «Lo que necesitamos es entregar la obra mejor posible lo más rápido y barato que podamos: ¿por qué hemos de perder tiempo disputando si este u el otro obrero han de encargarse de tal o cual trabajo? Lo principal es hacerlo.» Así, si un plomista se encuentra, en el curso de su trabajo, con que tiene que levantar un tillado, por ejemplo, pide prestada la sierra al carpintero y lo levanta; si el fogonero necesita una mano, el albañil se dispone a prestársela, y lo mismo en los demás oficios. Uno de los miembros del Consejo ha manifestado que existe alguna dificultad en lograr que los obreros nuevos, no acostumbrados a la cooperación, se hagan a esta costumbre; pero hay entre los socios un núcleo de gentes convencidas de esa idea, los cuales procuran infundirla en los demás. «En seguida se adhieren a ella dijo uno de los socios, y muestran la mejor voluntad.»

Después de presupuestos el coste de materiales y de jornales de la obra que

se va a emprender, se añade a esto un 10 por 100 en concepto de imprevistos seguros y utilidades. Sobre esta base, el precio del Consejo es siempre más bajo en un 15 a 20 por 100 que el del contratista ordinario. Ninguna queja se ha producido sobre la calidad del trabajo, de los materiales o del tiempo empleados en la obra.

El Consejo comenzó en una época mala. Se organizó durante el peor período de estancamiento que la industria ha conocido en muchos años, por lo que todas las circunstancias las tenía en contra.

Poco después de constituirse, una parte considerable de su capital se empleó en adquirir unos terrenos extensos, lo suficientemente grandes para edificar once casas, que se pensaba habían de comprar o alquilar los socios. El terreno se adquirió de una vez en lugar de mediante hipotecas, y la entrega de una cantidad tan grande puso en peligro la Sociedad, debido especialmente a que durante el 1921 continuó el paro y el Consejo no pudo llevar a cabo sus proyectos de edificación y realizar las sumas empleadas.

También al principio, según manifestaciones suyas, estimaron más bajo de su precio el coste de algunas obras, lo que les ocasionó pérdidas que apenas pudieron soportar; momentos hubo en que no les fué dado cobrar dinero que les adeudaban; se vieron a veces expuestos a no poder pagar los jornales de la semana. Sin embargo, de un modo u otro, cuando llegaba el día de pago siempre encontraban dinero para pagar a sus trabajadores, por lo cual, entre socios y no socios, gozan de muy buen crédito. Durante 1921, aunque construyeron dos casas, la mayor parte de los trabajos que hicieron consistió en garajes y reparaciones, y con esto fueron defendiéndose y saliendo de dificultades.

Hasta el comienzo de 1922, en adición a la construcción de dos casas, llevaron a cabo 60 obras por un valor de cerca de 8.000 pesos. A través del peor período de 1921 dieron empleo semanal a unos 16 hombres por término medio, y en diciembre y enero este promedio se elevó a 28. La última semana de enero de 1922 la nómina alcanzaba a 2.400 pesos. En general, tenían la sensación de que la perspectiva es alentadora.

El éxito en sus empresas es para ellos una necesidad, si han de continuar con el proyecto; pero eso es sólo una parte, y, a su juicio, no la más importante de lo que los socios esperan conseguir. Lo que ellos pretenden es volver a recobrar el oficio, restablecer la vital conexión entre un hombre y su labor, que ha sido rota por la organización de la industria moderna. Uno de ellos, hablando en nombre de los otros, decía: «Cuando voy a pedir trabajo no creáis que se me pregunta si lo sé hacer bien; no, en los días de mi vida. Lo que se quiere saber de mí es si lo ejecuto a prisa. No quiero trabajar en esa forma. Sé muy bien mi oficio; me gusta; es el mejor trabajo cuando se le puede prestar atención; la Cooperativa me ayuda en esto. Quiero tener ocasión de poner mi alma en la labor; me disgusta, por lo contrario, perder una porción de horas al día haciendo lo que otros me mandan».

Este estado de espíritu beneficia tanto al patrono como al obrero. Este conoce su oficio, sabe cómo y cuándo se han de introducir economías, la ocasión llegada; de ese modo la necesidad de inspección se reduce al minimum. Para la primera casa que construyó el Consejo no se hizo uso del Arquitecto. Basta-



ron unos sencillos planos, de los que uno de los carpinteros obtuvo heliografías, con lo que los obreros se pusieron al trabajo. Esa casa la valoraron los técnicos en cerca de 2.000 pesos sobre lo que había costado. Se le confiaron en la misma forma otras obras con Consejo, y, como los antiguos artesanos, los obreros pusieron el mayor empeño en realizar a conciencia su correspondiente parte, resolviendo por su cuenta las dificultades que se presentaban. A veces les gusta dar una muestra visible del orgullo que sienten por su oficio. En la casa a que nos referimos se hizo una estufa francesa con fines de ornato y de utilidad; a la par y en torno de ella colocaron, con la aprobación cordial de la cooperación y del propietario, una serie de azulejos, de un color verde azulado suave, difícil de decir si es o no grato a la vista. Sobre cada uno de ellos aparecen en negro las herramientas de los oficios de la edificación y una lista de los socios de tal o cual Sindicato que trabajaron en la obra, con la fecha. Los azulejos hay que mirarlos de cerca para ver la inscripción, pero los obreros han firmado su trabajo.

Además, los obreros consideran la Cooperativa como signo de compañerismo. El espíritu de grupo cobra una importancia grandísima. Los obreros se ayudan unos a otros. La comunidad de intereses se extiende más allá de la labor.

Los socios tienen también la idea de que por medio de la organización están trabajando por la independencia del oficio. Hasta ahora los objetivos de sus esfuerzos han sido pequeños; pero piensan en un futuro en que la Cooperativa podrá proporcionar trabajo seguido a todos sus socios. No ven ninguna razón para que la industria de la edificación, dirigida como es debido, no haya de ser capaz de proporcionar un trabajo seguro en buenas condiciones y con arreglo a los tipos de jornales de los Sindicatos, a todos los que a ello se dedican. A este objetivo encaminan sus esfuerzos. No les preocupa por ahora obtener dividendos, pero de la venta de «stock» y de las ganancias, tales como la que obtienen del 10 por 100 de recargo, están formando un fondo, parte para protegerse contra los muchos débitos y los periodos de depresión industrial, parte con el propósito de extender su campo de operaciones a la provisión de material de edificación. Sueñan con un tiempo en que la industria en general, desde la provisión de materias primas hasta el último detalle, habrá de ser llevada a cabo por la cooperación y bajo una organización democrática, y tienen grandísima fe en que este sueño ha de realizarse.

(De la *Monthly Labor Review* del Ministerio del Trabajo de los Estados Unidos, mayo de 1922.)

# FINLANDIA

---

## La ayuda del Estado.

Según información llevada a cabo en 1919, en las poblaciones finlandesas había un déficit de 50.000 habitaciones, o sea 16.000 a 17.000 cuartos de tipo dos aposentos y cocina. Se propuso que la campaña de edificación para 1920 se restringiera a la construcción de una décima parte del total necesitado; esta medida se debió, en parte, al coste de la edificación.

Para subvenir a las necesidades de la situación, prestan su cooperación el Estado y el Municipio; el Estado destinó veinte millones de marcos (3.860.000 pesos a la par). El coste de la edificación se había elevado diez veces sobre el que existía antes de la guerra. Se espera que al encontrar su nivel permanente quedará en un 45 por 100 más bajo que el que muestran las anteriores cifras. Puede, por lo tanto, preverse la pérdida de un 45 por 100 del valor de los edificios construidos en 1920; el Estado se hace cargo de las dos terceras partes de ella, con tal que la municipalidad asuma la otra tercera parte y conceda además el terreno para las casas.

Se ayudará por medio de empréstitos, que no devengarán intereses durante diez años, al cabo de los cuales se liquidarán con arreglo al coste de la edificación en dicha fecha.

Las subvenciones se harán sólo a las empresas de edificación llevadas a cabo por los mismos Municipios o por Sociedades de la utilidad pública, bajo el control de los Municipios. La ayuda del Estado se concretará, en su mayor parte, a la construcción de viviendas de tipo «dos aposentos y cocina».

(De la *Monthly Labor Review*, publicada por la Oficina de Estadística del Trabajo del Departamento del Trabajo de los Estados Unidos. Nueva York, abril 1921.)

# FRANCIA

---

## En favor de las familias numerosas.

El Sr. Cautru y otros Diputados han presentado a la Cámara un proyecto de Ley encaminado a facilitar el alojamiento de las familias numerosas. En la exposición de motivos se hace notar las especiales dificultades que hallan los cabezas de familias numerosas para encontrar habitación, agravándose para ellos la crisis de la habitación que todos sufren, por el hecho de que los propietarios rehúsan, en gran número de casos, cederles viviendas.

Los autores de esta proposición estiman que para remediar semejante estado de cosas, convendría interesar a los propietarios en que vivan familias con muchos hijos en sus fincas. Para ello podría establecerse una reducción en los impuestos que han de pagar los propietarios, en proporción con el número de niños que habiten en las casas.

Esta reducción se calcularía, según la proporción que sigue, entre el número total de niños menores de diez y seis años que habiten el inmueble y el número total de habitaciones, ocupadas separadamente, que compongan la casa:

25 por 100 cuando esta proporción sea de 3 a 1.

40 por 100 cuando esta proporción sea de 4 a 1.

50 por 100 cuando esta proporción sea de 5 o más a 1.

Estas reducciones de impuestos no serían aplicables en viviendas cuyo alquiler anual pase de 2.000 francos en los Municipios de 10.000 habitantes y de 3.000 francos en el departamento del Sena.

*(Informations Sociales de la Oficina Internacional del Trabajo. Ginebra. 23 de febrero de 1923.)*

---

## Habitaciones para nuevos matrimonios.

La crisis de la habitación hace sentir sus efectos deplorables de una manera evidente en el número de matrimonios que se efectúan. Son muchas las jóvenes parejas que, al unirse, han de ir a habitar en las casas de los padres o vivir en compañía de familias desconocidas. Todo el mundo conoce los aplazamientos que muchos matrimonios sufren a causa de la imposibilidad de hallar habitación. Y re-

cientes estadísticas han demostrado cómo esta dificultad influye en la reducción de los casamientos.

Considerando esta cuestión como esencial en la vida de un país, el Ministro de Higiene, Asistencia y Previsión Sociales se ha dirigido, en una circular, a todos los Prefectos encareciéndoles la necesidad de procurar rápidamente la solución del problema. Dice así:

«Las estadísticas de la nupcialidad y de la natalidad revelan las consecuencias nefastas de una situación que se agrava de día en día.

»El número de matrimonios, después de haber descendido notablemente en 1921, ha sufrido en 1922 una nueva reducción, acompañada del consiguiente descenso en la natalidad.

»Las dificultades con que tropiezan los nuevos matrimonios para la creación de un hogar figuran entre las causas esenciales de este descenso.

»El interés general ordena, pues, que se facilite la creación de nuevos hogares; por esto es preciso que en las habitaciones colectivas o individuales que se edifican con el apoyo de los Poderes públicos se reserve el mayor espacio posible a los nuevos matrimonios.»

En consecuencia, el Ministro pide a los Prefectos que llamen la atención sobre este asunto de las Oficinas, Sociedades o Fundaciones de casas baratas, Sociedades de crédito y establecimientos públicos que se preocupan del problema de la habitación popular.

(*Informations Sociales* de la Oficina Internacional del Trabajo, Ginebra 13 de abril de 1923, reproducido del *Journal Officiel* de 17 de febrero de 1923.)

---

## Un proyecto de construcciones.

Al Ayuntamiento de París han sido presentados numerosos proyectos de construcción de casas de alquiler moderado que podrían edificarse en los terrenos que ocupan las fortificaciones que la paz ha hecho innecesarias y que van a ser demolidas.

Uno de estos proyectos pertenece al Prefecto, que propone la construcción de inmuebles por un coste de 400 millones de francos, realizables en dos etapas de 200 millones.

Las casas objeto de este proyecto constarán de una planta baja con sótano, seis pisos y un ático.

Las habitaciones de los seis pisos pertenecerán al tipo de habitaciones de «comfort medio», sencillas y amplias, y dos, tres, cuatro o cinco piezas habitables. Tendrán calefacción central, cuarto de baño o de duchas, ya instalados, y ascensor.

El ático estará fraccionado en habitaciones de un solo cuarto y de dos cuartos, sin calefacción central ni baño.

El tanto por ciento de los diversos tipos de habitaciones y su superficie han

sido fijados. a reserva de las modificaciones de detalle que impongan los planos, en esta forma:

Habitaciones de 2 piezas, 2 por 100. 45 metros cuadrados.

Habitaciones de 3 piezas, 15 por 100. 58 idem id.

Habitaciones de 4 piezas, 40 por 100. 7 idem id.

Habitaciones de 5 piezas, 43 por 100, 85 idem id.

Habitaciones de una sola pieza (ático), 10 metros cuadrados.

Habitaciones modestas de dos piezas (ático). 30 idem id.

Los tipos de alquiler serán fijados seis meses antes de la fecha en que hayan de empezar a ser habitadas estas fincas, y se calcularán en forma que pueda realizarse el equilibrio financiero de la Empresa, sin tener en cuenta la plusvalía resultante de los impuestos sobre los futuros inquilinos.

(*Informations Sociales*, de la Oficina internacional del Trabajo, Ginebra 13 de abril de 1923.)

## La habitación obrera después de la guerra.

### Las grandes Compañías de ferrocarriles.

*Compañía del Este.*—Antes de la guerra se habían construido 900 habitaciones, para familias, de dos, tres o cuatro piezas, y 400 alcobas destinadas al os solteros. Cada habitación tenía adjunto un jardín de 300 metros cuadrados, un sótano y W. C.

El mayor número de estas construcciones se encuentra en la región de la cuenca minera de Meurthe-et-Moselle. De esas 900 habitaciones, 150 fueron construidas durante la guerra.

Después del armisticio se edificaron 1.200 casas de madera y pabellones para 950 alcobas de solteros, principalmente en las regiones devastadas: estas construcciones están generalmente agrupadas en poblaciones; cada familia dispone de unos 300 metros cuadrados.

En fin: se dispusieron 1.000 habitaciones en casas de ladrillos situadas en los lugares de la red ferroviaria donde la crisis de habitaciones se dejó sentir con más intensidad.

*Compañía del Mediodía.*— El 5 de mayo de 1913, bajo los auspicios de la Compañía del Mediodía, se fundó una Sociedad de casas baratas, cuyos Estatutos fueron aprobados el 3 de marzo de 1913 por un decreto del Ministerio del Trabajo; la preside el Vicepresidente del Consejo de Administración de la Compañía, y el Comité director lo forman el Administrador y funcionarios superiores de la Compañía.

El capital, que se eleva a 1 millón, dividido en 2.000 acciones de 500 francos cada una, lo suscribieron la Compañía, Administradores y altos empleados de la misma.

La Sociedad construyó 61 casas individuales en Burdeos, 28 en Tarbes y 20 en

Toulouse: en Villafranche de Confient (Pirineos orientales) adquirió unos antiguos cuarteles de Ingenieros, y los convirtió en 16 habitaciones obreras. Cada casa individual comprende cuatro piezas y W. C.; un jardín va adjunto a cada casa; en Villafranche, cada habitación comprende tres o cuatro piezas, un desván y W. C. especial para cada inquilino.

Estas casas o viviendas, que están todas ocupadas, se reservan exclusivamente a los empleados al servicio de la Compañía; se da para ello siempre preferencia a aquellos cuyo sueldo es más pequeño y tienen mayor número de hijos que mantener.

Las casas reciben la visita cada año de un Administrador, y la Compañía otorga premios en especie a las que estén mejor cuidadas.

La Sociedad ha realizado y se ha asegurado la adquisición de terrenos, donde hará edificar nuevas casas, una vez lo permitan las circunstancias.

Dos Sociedades de crédito inmobiliario, cuyos préstamos tienen que ser exclusivamente reservados para los empleados de la Compañía, acaban de constituirse, una para Paris y la otra para el resto de la red.

*Compañía del Norte.*—Desde la primavera de 1917, en el momento en que los ejércitos alemanes se habían replegado, la Compañía del Norte tuvo que preocuparse de asegurar habitación al personal encargado de la explotación de los caminos de hierro en la zona evacuada por el enemigo.

Instalaciones militares improvisadas permitieron alojar en pabellones el número indispensable de empleados al servicio puramente técnico que se precisaba en aquella región, muy limitada. Pero el problema tuvo un cariz nuevo cuando en el curso del verano de 1918 se retiró el enemigo sin dejar tras sí nada en pie en los 3 5 de la red del Norte. Necesitose entonces, no sólo construir estaciones provisionales, sino también disponer numerosas instalaciones para alojar a los empleados.

Durante el primer invierno (1918-1919) hubo que contentarse con improvisaciones, cuyos inconvenientes inevitables aguantaron impacientemente los empleados. A partir de marzo de 1919, la Compañía obtuvo del Ministerio de Fomento la autorización para realizar varios proyectos sucesivos encaminados a dar habitaciones en la zona devastada a sus empleados. Al cabo de algunas semanas, pudo comenzarse a darles casas individuales *construidas de madera*.

Este programa de construcciones *provisionales de madera* se amplió considerablemente durante el verano de 1919; pero la dificultad creciente de adquirir los armazones de madera y la falta de comodidad de las casas de madera obligaron a construir casas, al principio, en *demi dur* (madera y ladrillo de escoria); luego casas de material corriente, que tienen el carácter de modestas, pero confortables, rodeadas además de huertas de 400 a 500 metros cuadrados de superficie.

Esas casas se encuentran ya diseminadas a lo largo de la línea para albergar al personal de vigilancia de las vías, ya agrupado alrededor de las estaciones o de los depósitos de locomotoras.

En total: la Compañía del Norte da albergue a 11.000 empleados de los 72.000 que tiene. Las edificaciones pertenecen a más de 200 tipos diferentes. Todas, excepto en los grandes centros, tienen un jardín de 4 a 5 áreas; casi todas tienen cuatro o cinco piezas. Su coste medio se evalúa en 22.000 francos.

El cuadro adjunto indica el número de casas en 1921, construido por la Compañía. En cada agrupación de 200 casas, la Compañía ha construido, además de los edificios destinados a escuelas, baños, duchas, servicios médicos, salas de fiestas y reuniones, etc.:

LOCALIDADES	HABITACIONES		Total.
	De madera.	De materiales corrientes.	
Ailly-sur-Noye.....	14	60	74
Amiens.....	86	45	131
Armentières.....	89	50	69
Arras.....	405	322	727
Aulnoye.....	263	135	398
Béthune.....	326	345	671
Bourget (Le).....	3	217	230
Bisigny.....	104	90	194
Cambrai.....	78	77	155
Chaulnes.....	79	»	79
Chauny.....	72	»	72
Compiègne.....	15	65	80
Creil.....	»	100	100
Douai.....	»	156	156
Dunquerque (Capelle).....	»	199	199
— (S. Pol).....	»	401	401
Feniens.....	»	20	20
Fouquereuil.....	69	»	69
Hazebrouck.....	56	62	118
Hirson.....	31	180	211
Jeumont.....	»	50	50
Laon.....	230	210	440
Lens.....	131	778	909
Lillé-Delivrance.....	7	804	811
Longueau.....	108	252	360
Maubenge.....	1	»	1
Soissons.....	109	6	115
Montidier.....	93	104	197
Roye.....	223	66	289
Rougebarre.....	35	»	35
Somain.....	»	100	100
Saint-Quentin.....	132	96	228
Tergnier.....	215	912	1.127
Valenciennes.....	45	170	215
Lugares aislados en tierras de empleados.....	1.792	»	1.792
<b>TOTALES.....</b>	<b>4.761</b>	<b>6.052</b>	<b>10.813</b>

*Compañía de Paris a Orleans.*—Independientemente de la adquisición de inmuebles vacantes, la Compañía de Orleans ha emprendido la transformación en habitaciones de cierto número de instalaciones de la guerra, principalmente en Bassens (Burdeos), Angulema, Bretigny, etc.

Por otra parte, se ha dedicado a construir poblaciones obreras en los lugares donde la crisis es grave en extremo. A tal fin, para no hablar de las operaciones

más recientes, han sido dispuestas 12 habitaciones en Châteaudun, 40 en Juvisy, 40 en Saint-Pierre de Corps y 20 en Vierzon.

Con todo, la Compañía busca una solución más general y satisfactoria al problema. Por iniciativa suya se formaron Sociedades de crédito inmobiliario sobre todo su territorio, de modo que pudiesen los empleados de la línea, cualquiera que fuese el lugar de su residencia, construir para ellos y sus familias una casa higiénica.

La Compañía proporciona el capital social. Los Administradores son empleados de la línea en activo, y por excepción empleados retirados. Con esto la Compañía pone a disposición de ella un personal excelente, técnico y administrativo, reduce al minimum los gastos generales y suprime los honorarios de los Arquitectos. Además da gratuitamente las escombreras que se utilizan en las edificaciones y cuyo empleo se extiende cada vez más. Otorga, en fin, facilidades de transporte para los objetos y elementos que no pueden obtenerse en el sitio de la edificación.

Están al presente constituidas 11 Sociedades, las cuales ya comenzaron sus operaciones. La de Paris cuenta con un capital de 400.000 francos, y las de Tours y de Brive 200.000. Esta última ha obtenido además el apoyo del departamento de la Corrèze, y las dos primeras han solicitado otro tanto de los departamentos del Sena y del Indre y Loire.

He aquí la lista de estas Sociedades: a fines de 1921 habían adquirido 30 casas, terminado 13 edificios y tenían en obra otros 45:

Paris (Sena y Sena-et-Oise); Orléans (Loiret, Eure-et-Loir, Cher); Tours (Indre-et-Loire, Loire-et-Cher, Sarthe, Maine-et-Loire); Vierzon (Cher, Nièvre, Indre); Burdeos (Gironde, Charente, Charente Inférieure, Vienne); Périgueux (Dordogne, Lot-et-Garonne); Nantes (Loire Inférieure, Maine-et-Loire, Sarthe, Morbihan, Finistère); Montluçon (Allier, Cher, Puy-de-Dôme, Cantal); Figeac (Lot, Aveyron, Tarn, Cantal, Tarn-et-Garonne, Haute-Garonne); Limoges (Haute-Vienne, Creuse, Indre); Brive (Corrèze).

*Compañía de P.-L.-M* — Además de las habitaciones proporcionadas al personal que las necesidades del servicio obligan a permanecer en el recinto en que se hallan enclavadas las dependencias de la línea, la Compañía de P.-L.-M. tuvo que preocuparse, en ciertos centros de explotación situados lejos de una aglomeración importante, de albergar a sus empleados en sitios próximos a los lugares del trabajo. A este efecto, ha edificado:

1.º Poblaciones obreras que comprenden en total 461 habitaciones (de las cuales, 36 de dos piezas, 165 de tres piezas, 245 de cuatro y 15 de 5); 2.º «casas-cuarteles» con 160 habitaciones (20 de dos piezas, 117 de tres y 5 de cinco).

Los tipos de las casas adoptados, por lo general, en las poblaciones obreras, son los siguientes: a) Casas obreras de un piso, que comprenden cuatro habitaciones de cuatro piezas; b) Casas de uno o dos pisos, que comprenden cuatro o seis habitaciones de cinco piezas para empleados directores.

Estas habitaciones cuestan, por término medio, a la Compañía, unos 25.000 francos, y se alquilan a precios que varían de 300 a 900 francos. Añadamos que la mayoría de las poblaciones obreras han sido dotadas de Cooperativas de consumo, y que se construyeron escuelas en dos de las más importantes, Villeneuve-Saint-George y Laroche.



*Ferrocarriles del Estado* —La Administración de los ferrocarriles del Estado daba ocupación, al comienzo de 1921, a cerca de 40.000 empleados, de los cuales unos 9.000 se hallaban para las necesidades, o en interés del servicio, alojados en el recinto o en las dependencias del ferrocarril.

Además, en ciertos centros donde la crisis de la habitación se hacía sentir ya antes de la guerra, la Administración se había visto obligada a construir, por su cuenta, inmuebles, a fin de asegurar a sus empleados habitaciones higiénicas a precios razonables y próximas a los lugares de trabajo. En 1914, en diversas localidades, la Compañía había edificado inmuebles que comprendían una centena de habitaciones con jardín.

Después del armisticio se construyeron 34 casas nuevas y 15 pabellones, que comprendían 130 habitaciones, de las cuales 6 eran de una pieza y cocina, 57 de 2 piezas y cocina, 61 de 3 y cocina y 6 de 4 y cocina. El precio medio de estas habitaciones vino a salir a unos 2.400 francos la pieza de los pabellones, y 4.500 la pieza de las casas. Los alquileres son siempre bastante inferiores a los corrientes en la región.

Para procurarse los fondos necesarios, la Administración pensó en un principio en acudir a las instituciones de previsión de la Compañía. Con esta idea, un grupo de 22 habitaciones se construyó por vía de ensayo con capitales aportados por la Caja de retiros de la red. Pero siendo esta Caja una institución autónoma, la red del Estado debía garantizarla, por el capital empleado en las casas, un interés anual igual al interés medio de los demás valores inmobiliarios de la Caja; la garantía de esta clase no dejaba de presentar inseguridades, si se tiene en cuenta que ningún texto de la Ley prevé la participación financiera directa o indirecta de las Compañías y de la red del Estado en Empresas de habitaciones baratas, esa participación había de repercutir sobre el reparto de los beneficios con el Estado.

La red del Estado decidió renunciar a la ayuda de las Cajas de retiro para las nuevas casas.

## **Establecimientos Schneider y Compañía.**

Gran esfuerzo hicieron, después de la terminación de las hostilidades, los establecimientos Schneider y Compañía, para construir casas obreras en las distintas localidades donde se encuentran sus fábricas. Se necesitaban dichas construcciones, por una parte, a causa de la creación de nuevos talleres, o la de ampliación de los antiguos, lo cual traía consigo un aumento sensible del número de obreros en una localidad determinada; por otra parte, debido al hecho de que, habiendo cesado de edificarse después de la guerra, se necesitaba construir casas obreras.

Las casas obreras que han sido construidas son de dos tipos:

- 1.º Casas aisladas de un piso y 4 habitaciones de 3 piezas (algunas de 4 ó 5 piezas para familias numerosas);
- 2.º Casas contiguas con habitaciones (cuartos) de 3 piezas. Estas casas no tienen otro piso que el bajo.

Las habitaciones de 3 piezas presentan unos 52 metros cuadrados de superficie cubierta: han sido construidas con arreglo a la higiene y al confort: agua en el albarial: W.-C. para cada cuarto: fachadas con balcones, etc. Además, cada habitación o cuarto posee un jardín de unos 250 metros cuadrados.

Las poblaciones obreras construidas de este modo se completaron con la construcción de inmuebles destinados a Almacenes, Cooperativas, Dispensarios, salas de reunión, casas para solteros. Estas construcciones están distribuidas del modo siguiente:

Región del Creusot.—En Saint-Laurent d'Andenay, cerca de Montchanin, se construyó una población para albergar el personal de la nueva fundición Henri Paul. Esta población comprende 73 casas-pabellones, de los cuales:

65 de 4 habitaciones o cuartos de 3 piezas; 5 de 2, con cuatro piezas; 1 de 2, con 5 piezas. O sea un total de 274 habitaciones o cuartos.

Completan la población un edificio destinado a solteros, con 52 alcobas (refectorio, sala de lectura, sala de duchas); un dispensario con farmacia; baños-duchas; almacén cooperativo con cuatro salas de venta; una panadería, un depósito de vinos, etc., y dos habitaciones destinadas al personal de estas dependencias.

En el Creusot, en el barrio de Muellelongue, se edificó una población de 46 casas con 4 cuartos cada una, de 3 piezas, y 2 casas con 2 cuartos cada una de 4 piezas. En total: 188 habitaciones o cuartos.

Además, se edificaron casas más ligeras, tanto en Montchanin como en el Creusot.

*Fábricas de Harfleur.*—En estas fábricas, cerca del Havre, se construyeron pabellones aislados, compuestos de habitaciones de 3 a 4 piezas, y grupos de casas que comprendían habitaciones de 2 piezas; en total, 230 habitaciones o cuartos.

*Fábricas de la Lande-les-Maure (Var).*—Se construyó después del armisticio una población obrera que comprende un almacén cooperativo, una panadería, un edificio destinado a restaurant y refectorio, un comedor para los empleados de estas dependencias, una sala de reunión; 99 casas, una de una habitación o cuarto de 3 piezas; 6 casas de 5 piezas, y una casa de 7, o sea un total de 111 habitaciones.

*Fábrica de Champagne-sur-Seine (Seine-et-Marne).*—Se está terminando en la actualidad la construcción de una nueva población de 100 casas contiguas, compuestas de habitaciones de 3 ó 4 piezas.

*Hulleras de Decize (Nièvre).*—Se construyeron 15 casas en pabellones aislados de 4 habitaciones de 4 piezas, o sea 60 habitaciones. Se está terminando la construcción de 24 casas contiguas, que contendrán 16 habitaciones de 3 piezas y 8 de 2.

En resumen: los establecimientos Schneider y Compañía tienen, desde el armisticio, a la disposición de su personal, en sus diversas fábricas, 1.119 habitaciones nuevas. No se mencionan aquí las casas de solteros edificadas para albergar especialmente a los obreros extranjeros. Esos establecimientos están estudiando un nuevo programa de habitaciones obreras.

## Sociedad de Saint-Gobain, Chauny y Cirez.

*Dirección general de las fábricas de botellas.*—La cuestión de la habitación del empleado y obrero retuvo siempre la atención de la Sociedad. Además del personal de maestros y del de empleados, siempre alojados a cargo de la Compañía, se adquirió un gran número de casas en los alrededores de las fábricas, para que pudiera albergarse el mayor número posible de obreros.

La guerra, que ocasionó la destrucción más o menos completa de cuatro fábricas (las botillerías de Saint-Gobain, de Chauny de Cirez, la fábrica de sosa de Chauny) y de las habitaciones circundantes, ha obligado a la Sociedad a hacer sacrificios considerables.

(Del *Bulletin du Ministère du Travail*, Paris, abril-mayo-junio de 1922.)

# GRAN BRETAÑA

---

## Proyecto de Ley sobre viviendas, leído en la Cámara de los Comunes el 12 de abril de 1923.

La parte primera del proyecto, presentado por Mr. Neville Chamberlain, Ministro de Higiene, trata de las modificaciones a la Ley de Casas (*the housing Acts*). Respecto a las disposiciones temporales para estimular la construcción de viviendas, el Ministro de Higiene podrá conceder créditos votados por el Parlamento, con destino a la edificación, a las Autoridades municipales. La suma que corresponderá a cada casa no ha de exceder de 6 libras, pagaderas anualmente durante veinte años.

Las casas con derecho a esa ayuda serán:

- a) De dos pisos, con un mínimo de 620 pies de superficie y un máximo de 850;
- b) De un piso o bajo, con un mínimo de 550 pies y un máximo de 780.

Se le faculta también al Ministro para otorgar, con la aprobación de la Hacienda, a las Autoridades locales las cantidades que les ayuden a sufragar los gastos ocasionados por los proyectos de urbanización y ensanche. El Ministro podrá resolver que dichas cantidades no excedan de la mitad de los gastos de urbanización.

La medida tiene fuerza retroactiva, por quince meses, para las casas que no reúnan las condiciones requeridas, siempre que las Autoridades locales hayan acudido al Ministro en demanda de ayuda para las construcciones que estén llevando a cabo los particulares, las Empresas o el mismo Municipio.

La cláusula segunda faculta a las Autoridades municipales para ayudar a las empresas particulares de edificación que se lleven a efecto en conformidad con las propuestas sometidas al Ministro y por él aprobadas. Antes de aprobar las propuestas, el Ministro examinará si reúnen estos requisitos:

- a) Que las casas para las que se pide ayuda sean del tipo y tamaño especificados en la Sección primera de esta Ley;
- b) Que exista verdadera necesidad de dichas casas dentro del área municipal y que dicha necesidad no pueda remediarse sin esa ayuda.

Las Autoridades municipales podrán ayudar a las casas comprendidas en esta sección:

- a) Otorgando una cantidad a la terminación de la obra;
- b) Tomando a su cargo el reintegrar, durante el período que se especifique

en las propuestas, a las personas encargadas de pagar la contribución devengada por las casas, el total o parte de esa contribución:

c) Tomando a su cargo el proporcionar, durante el período que se especifique en la propuesta, a las personas que hayan de pagar a alguna Sociedad de construcción, en concepto de intereses o reembolso por anticipos destinados a la edificación, parte de dichas cantidades.

Condición indispensable para una ayuda de estas es que, durante cinco años a partir del pago de una subvención, no podrá destinarse la casa a otro empleo que a viviendas aisladas (*a separate dwelling house*), y no se podrá hacer en ella, sin el consentimiento de las Autoridades locales, ninguna adición o ampliación.

En la Sección tercera del proyecto se faculta al Ministro para conceder subvenciones del Gobierno a cualquier Sociedad o Compañía que quiera emprender la construcción de viviendas. El crédito sería igual al que las Autoridades municipales pueden conceder para casas semejantes.

Según la cláusula cuarta, el no haberse terminado una casa antes de la fecha 1.º de octubre de 1925, establecida en la cláusula primera, no invalidará ninguno de los derechos a subvenciones, etc., si la casa se termina antes del 1.º de enero de 1926. Pero para esto deberá demostrarse ante el Ministro que la construcción comenzó en tiempo debido y que no se pudo terminar por causas ajenas a la voluntad de los constructores.

Con arreglo a la Sección quinta, las Autoridades municipales pueden, antes del 1.º de octubre de 1925:

a) Anticipar dinero a particulares o Sociedades que estén edificando o traten de edificar.

El valor de las casas a que se otorga un anticipo o fianza no excederá de 1.500 libras esterlinas.

Las Secciones quinta y sexta derogan disposiciones y Leyes anteriores. En la octava se dan indicaciones sobre la forma de llevar a cabo la edificación en las áreas que están fuera de la jurisdicción de las Autoridades municipales.

En la cláusula décima se introducen las modificaciones siguientes en lo que a reparaciones respecta:

a) La Autoridad municipal detallará qué obras podrán ser ejecutadas con arreglo a las necesidades requeridas por una vivienda;

b) El propietario puede, dentro de los veintidós días, apelar ante el Ministro contra cualquier orden de las Autoridades en que se le imponga la ejecución de tal o cual obra y contra cualquier petición que aquéllas le hagan de devolución de cantidades, etc.

La cláusula once faculta a las Autoridades municipales para demarcar terrenos con destino a la edificación, y la siguiente capacita al Ministro para redactar un Reglamento respecto del nivel, anchura y construcción de las nuevas calles. Pero este Reglamento no tendrá efecto sin la aprobación del Municipio.

\*  
\* \*

El proyecto de Mr. Neville Chamberlain produjo alguna oposición, no muy fuerte, entre los laboristas. El punto más debatido (en realidad, el único punto

debatido) fué el que se refiere al límite máximo de las dimensiones de las casas objeto de la subvención del Estado.

Los periódicos ingleses *The Times*, *The Manchester Guardian* y otros han dedicado especial atención al examen de esta cuestión.

El *Times* de 24 de abril dice «que el proyecto de Ley de Mr Chamberlain debe ser considerado como una medida en bien de la salud pública.... El problema de la vivienda no es una mera cuestión de ladrillos y mortero, ni siquiera (dentro de la capacidad contributiva del país) de libras esterlinas y peniques: se relaciona con la salud pública, física y moral, y con la felicidad de cientos de miles de hombres, mujeres y niños, y, mediante ellos, de todo el cuerpo del Estado. El principal cuidado del Ministro de Higiene ha sido proveer a que se levanten casas del tipo necesitado, esto es, casas a propósito para la clase obrera. Por eso se restringe el subsidio del Estado a casas cuya área sea de 850 pies cuadrados. Este área, según sus cálculos, será suficiente a proporcionar, además de un pequeño lavadero, cocina y gabinete o salita (*parlour*) que estarán situados en la planta baja, un cuarto de baño, retrete y tres alcobas, en el primer piso. El punto flaco de este plan, continúa el *Times*, es que el gabinete sería sólo de 13 pies de largo por 8 de ancho, y la alcoba más chica, de 9 pies por 7 y seis pulgadas, *dimensiones que a la mayoría de las gentes han de parecer completamente impropias*. Esta es la opinión de la «Land Union» y de la «National Federation of House builders», que creen que, a menos que el espacio máximo se amplíe a unos 1.000 pies cuadrados, será imposible levantar casas capaces de contener esos servicios, so pena de hacer las estancias más chicas de lo conveniente.... La cuestión de la ampliación del área, termina el *Times*, parécenos la base de todo este asunto».

*Como se acaba de decir, el caballo de batalla de la oposición fué este de las dimensiones, que implicaba la construcción de casas con gabinete o sin él («parlour house» o «no parlour house»).*

Tan es así, que los laboristas independientes se reunieron y acordaron publicar un manifiesto, dirigido a la opinión, del que son las siguientes líneas:

«No envidiamos la dicha de las clases dirigentes ni la de los novios reales (alusión a la boda del Duque de York); pero no toleraremos esta nueva repulsa de los derechos que asisten a la mayoría del pueblo, de esta nueva afirmación de la diferencia entre las vidas de unos y otros. ¿Es mucho pedir un aposento para que nuestros hijos estudien sus lecciones, o para que nuestros novios puedan cortejar? ¿Había de contentarse nuestra juventud con la calle o la taberna?»

En sesión de la Cámara de los Comunes celebrada en 24 de abril se puso a discusión si se tomaba en consideración o no, en segunda lectura, el proyecto del Gobierno.

El Ministro confesó que el asunto de las casas de gabinete o sin él (*parlour or no parlour houses*) habia suscitado el mayor interés y provocado más críticas que ningún otro aspecto del proyecto. «Aseguro a la Cámara—dijo—que no deseo privar a los niños de un aposento donde reunirse, ni a los novios una estancia donde cortejar. Por lo contrario—añadió—, este proyecto tiene en cuenta este asunto.» Los laboristas interrumpen. «Dentro de los límites del es-

pacio autorizado», replica el Ministro entre aplausos irónicos. «Espacio de cementerio», añade sarcásticamente uno de sus críticos.

La enmienda más viable se ha de referir, pues, a la ampliación del espacio máximo de las casas.

Todos, o casi todos los que tomaron parte en el debate, laboristas, liberales o conservadores, insistieron en la necesidad de proveer a las casas de gabinete, o, al menos, de dejar la resolución de esta cuestión al arbitrio de las Autoridades municipales.

Hablaron por los laboristas Wheatly, que defendió la proposición de no ha lugar a deliberar, y Mr. Rhy Davies.

La toma en consideración se aprobó en sesión de 25 de abril por 200 votos de mayoría. Antes habló, en nombre de los liberales, Sir John Simon. Expresó sus dudas sobre si el subsidio de 6 libras esterlinas por veinte años sería, en realidad, suficiente para que las Autoridades municipales resolvieran el problema de la edificación. Hizo comparaciones entre las condiciones en que se encuentran los lugares rurales y los de las poblaciones, y afirmó que el Gobierno debía revisar parte del proyecto y ajustar el subsidio a las necesidades de las diferentes localidades.

Continuó la discusión, con la intervención de varios otros oradores, y, por último, el *Attorney general* anunció que, respecto a la dimensión de las casas, el Ministro de Higiene le había rogado dijese a la Cámara que propondría, cuando el proyecto pasase a la Comisión, fuera examinado el asunto de la ampliación, sin separarse de la intención y el espíritu del proyecto.

# HOLANDA

## El problema de la vivienda.

Antes de la guerra, los Poderes públicos sólo se interesaban en Holanda en la construcción de casas para obreros; desde 1919, el encarecimiento de la mano de obra y de los materiales les obligó a prestar atención a toda clase de construcciones destinadas a vivienda. Las modalidades de esta política de subvención han variado, según las modificaciones de la situación económica que resultan de las siguientes estadísticas establecidas por el Ministerio del Trabajo (Inspección general de la Vivienda):

### Coste de la construcción.

1.° *Mano de obra.*—El salario, por hora, de un obrero, ha experimentado, desde 1915, estas importantes variaciones:

	Albañiles.	Carpinteros de armar.
	Florines.	
1915.....	0,39	0,16
1921, noviembre.....	1,65	1,34
1922, marzo.....	1,40	1,26

Estas cifras se refieren a la ciudad de Amsterdám. En los campos y en los pueblos, los salarios son inferiores en un 20 por 100 aproximadamente,

El coeficiente de aumento del precio de la mano de obra ha llegado, pues, hasta 3,72, y es actualmente 3,50, con tendencia a descender más.

2.° *Materiales.*—El elemento fundamental de la construcción holandesa es el ladrillo, y el precio en fábrica del millar de ladrillos, ha sufrido estas alteraciones:



Florines.

1914.....	10	
1915 .....	10,25	
1916.....	11	
1917.....	de 13	a 35
1918.....	de 29	a 35
1919.....	de 26	a 29
1920.....	de 35	a 38
1921, junio.....	de 32	a 37
— julio.....	de 33	a 34
— noviembre.....	de 32	a 33
— diciembre.....	de 28,50	a 30
1922, enero.....	de 28	a 29,50
— febrero.....	de 26,50	a 28
— junio.....	28	

Los precios del cemento, importado casi en su totalidad de Alemania, sufrieron, a causa de las variaciones del cambio, alteraciones más importantes:

Florines.

1914.....	19,50
1915.....	15,50
1916 .....	18
1917, abril.....	26,50
— mayo.....	60
— julio.....	78
1918, enero.....	81,50
— febrero.....	98
1919, febrero.....	88
— marzo.....	55
— agosto.....	65
— octubre.....	57,50
1921, enero.....	52,50
— febrero.....	46
— marzo.....	41
— abril.....	38
— mayo.....	35
— agosto.....	34
— diciembre.....	26
1922, febrero.....	23
— abril.....	22

**Tejas holandesas (el millar).**

Florines.

1914.....	28
1915.....	30
1916.....	32
1917.....	46
1918.....	90
1919.....	100
1920, enero.....	105
— junio.....	110
— diciembre.....	114
1921.....	105
1922.....	100

A consecuencia de las alteraciones de los precios de los distintos elementos que entran en la construcción, el coste medio de una vivienda para clase obrera o para clase media ha experimentado las siguientes oscilaciones, según los datos obtenidos por la Inspección general de la Vivienda:

Las habitaciones obreras ocupan, por término medio, una superficie de 70 a 80 metros cuadrados, y las de la clase media, que son algo más confortables y espaciaosas, unos 100 a 120 metros.

	Habitaciones para obreros.	Habitaciones para clase media.	Coeficiente.
	Florines.		
1914, enero.....	2.000	3.500	1
— julio.....	2.000	3.500	1
1915, enero.....	2.100	3.700	1,05
— julio.....	2.200	3.850	1,10
1916, enero.....	2.400	4.200	1,20
— julio.....	2.650	4.650	1,33
1917, enero.....	3.000	5.250	1,50
— julio.....	3.450	6.050	1,72
1918, enero.....	4.000	7.000	2
— julio.....	4.650	8.150	2,32
1919, enero.....	5.200	9.100	2,60
— julio.....	5.600	9.800	2,80
1920, enero.....	5.800	10.000	2,90
— julio.....	6.200	10.000	3,10
1921, enero.....	6.000	10.500	3
— julio.....	5.600	9.800	2,80
1922, enero.....	5.000	8.750	2,50
— julio.....	4.000	7.000	2

En los centros oficiales se estima que el rápido movimiento de descenso señalado por el cuadro anterior continuará, y que en diciembre el coeficiente no pasará de 1,50, nivel probable de la estabilización.

La tasa de alquileres no ha podido seguir una curva paralela a la de los precios de la construcción, a causa de las medidas legislativas adoptadas durante y después de la guerra, análogas a las adoptadas en Francia.

La paralización de la construcción, consecuencia inevitable de esta situación, sólo pudo ser evitada por la intervención de los Poderes públicos bajo la forma de un auxilio financiero eficaz.

Este auxilio no ha sido regulado por una Ley; solamente por medio de circulares ministeriales de los departamentos de Hacienda y del Trabajo se fijaron las modalidades, y cada año son incluidos en los Presupuestos del Estado los créditos necesarios.

Las peticiones de las Sociedades de construcción o de los particulares son transmitidas por los Municipios a que van dirigidas al Ministerio del Trabajo, cuyo Servicio de inspección de la vivienda las examina.

Con arreglo al dictamen de dicha Inspección, el Ministro aprueba o rechaza

la petición. En caso de aprobación, el Municipio recibe del Ministerio de Hacienda el crédito necesario.

El auxilio financiero así concedido comprende:

- 1.º Un préstamo hipotecario de interés reducido.
- 2.º Una subvención.

*Préstamos hipotecarios de interés reducido.*—El préstamo puede ser concedido por el Estado por una fracción del coste de la construcción, que puede alcanzar hasta el 100 por 100; su duración es de quince años, y las anualidades que hay que pagar por intereses y amortización es actualmente de:

- 6 por 100 durante los cinco primeros años.
- 6,50 por 100 durante los cinco años siguientes.
- 7 por 100 durante los últimos cinco años.

Los fondos necesarios para la concesión de estos préstamos son procurados por el presupuesto del Estado; el Municipio se encarga de vigilar el empleo de estos fondos y de abonar al Estado las anualidades por intereses y amortización, puesto que la hipoteca se hace a su nombre.

La importancia de este préstamo de interés reducido es considerable, pues la anualidad de interés y amortización de un préstamo por quince años al 6 por 100 es, deducidos todos los gastos e impuestos, de 10,2963 por 100.

*Subvenciones.*—A las ventajas resultantes del préstamo de interés reducido se añade, desde diciembre de 1920, un subsidio con arreglo al número de metros cuadrados de piso de la vivienda, con un máximo por vivienda calculado a razón de 100 metros cuadrados, y además 75 metros cuadrados.

La tasa de este subsidio ha variado como indica el cuadro siguiente:

FECHA DE LA CIRCULAR MINISTERIAL	Subsidio en florines por m. <sup>2</sup> de piso cubierto.	Quando la fundación es particularmente costosa, el subsi- dio por metro es de	Subsidio máximo por habitación.
		Florines.	
7 diciembre 1920.....	20	22,50	2 000
1.º abril.....	17	19	1 700
28 diciembre 1921.....	16	18	1 200
20 febrero 1922.....	13	15	900
10 marzo 1922.....	8	10	600

Estos subsidios, de los que se benefician, tanto las viviendas destinadas a la clase media como las obreras, sólo son reducidos para las viviendas edificadas por los industriales para sus obreros. En este caso se calculan así:

FECHA DE LA CIRCULAR MINISTERIAL	Subsidio por metro cuadrado.	Subsidio máximo por vivienda.
Florines.		
7 diciembre 1920.....	15	1 500
1.º abril 1921.....	12,75	1 275
28 diciembre 1921.....	15	1 000
20 febrero 1922.....	12	700
10 marzo 1922.....	7	500

La tasa de subsidios ha disminuido al mismo tiempo que el coste de la construcción, y en los centros oficiales se calcula que, cuando el coeficiente de la construcción alcance al 1,5, ya no será necesaria la concesión de subsidios.

Las dos ventajas, préstamo a interés reducido y subsidio, se combinan como indica el ejemplo siguiente:

	Florines.
Una habitación para clase media cuesta actualmente .....	7.000
El subsidio concedido es.....	600
Diferencia.....	6.400

que puede ser prestada por quince años, mediante anualidades de:

- 384 florines durante los cinco primeros años;
- 416 florines durante los cinco años siguientes;
- 448 florines durante los cinco últimos años.

Si el Estado no concediese subsidio ni préstamos, cada anualidad habría de ser, durante los quince años, de unos 770 florines.

Puede, pues, calcularse en un 45 por 100 del coste de construcción el sacrificio que, en el caso más favorable, hacen los Poderes públicos en favor de la construcción de viviendas.

En general, las viviendas subvencionadas son construidas para obreros por Sociedades especiales o por los Municipios, y para la clase media por particulares.

Según las estadísticas oficiales del Ministerio del Trabajo, el esfuerzo hecho en 1921, fué:

Número de habitaciones subvencionadas terminadas en Holanda durante el año 1921:

	Florines.
Viviendas obreras construidas por los Municipios.....	5.687
Idem id. id. por Sociedades.....	19.298
Habitaciones para la clase media.....	14.743
<b>TOTAL.....</b>	<b>39.728</b>

Número de habitaciones subvencionadas cuya construcción estaba empezada en 1.º de enero de 1922:

Viviendas obreras construidas por los Municipios.....	7.168
Idem id. id. por Sociedades.....	15.422
Habitaciones para la clase media.....	13.744
<b>TOTAL.....</b>	<b>36.334</b>

En el transcurso del año 1921, el Ministerio de Hacienda concedió, para la construcción de viviendas obreras o para la clase media, préstamos hipotecarios de interés reducido, por valor de 85.558.140 florines (al cambio actual, más de 218 millones de pesetas).

El importe oficial de subsidios desembolsados en el mismo ejercicio alcanzó la cifra de 54.433.282 florines (cerca de 139 millones de pesetas), desembolso que para el Presupuesto del Estado constituye una pérdida definitiva.

Las sumas empleadas por el Estado holandés desde 1905 para estimular la construcción de casas para obreros y para la clase media han sido éstas:

	Florines.
1905.....	46.500
1906.....	61.800
1907.....	1.423.544,54
1908.....	1.128.210
1909.....	1.318.055
1910.....	1.760.821,14
1911.....	2.915.685,25
1912.....	6.493.221,61
1913.....	8.437.741,61
1914.....	12.053.035,43
1915.....	12.345.715,29
1916.....	10.911.794,86
1917.....	39.215.498,11
1918.....	49.525.709,11
1919.....	102.269.662,57
1920.....	167.722.748,51
1921.....	174.051.752,90

Los créditos votados para 1923 no exceden de 85 millones de florines, lo que indica que el esfuerzo que se ha impuesto el Estado holandés pasó ya del máximo, y que el número de casas necesitadas de subvención y la cuantía de la ayuda financiera que ha de concederse va a decrecer en adelante.

(*Bulletin de la Société Française des Habitations à Bon Marché*, 1923, número 2, reproducido de la *Revue du Travail*, de Bélgica, diciembre 1922.)

# ITALIA

## **El Congreso Nacional de la Federación de Casas baratas y populares.**

En los días 25 y 26 de febrero último se ha celebrado en Roma el Congreso Nacional de la Federación de Casas baratas y populares, adherido al Sindicato Nacional de las Cooperativas.

En este Congreso han tomado parte varias personalidades políticas y una representación del Ministerio de la Industria y del Comercio. Se adhirieron gran número de Municipios, Cajas de Ahorro, Sindicatos cooperativos, Federaciones de Cooperativas, Cámaras de Comercio, Institutos y Universidades agrarias, de Higiene, etc.; en junto, cerca de cincuenta entidades, aparte de las que constituyen la Federación organizadora del acto.

Adoptáronse resoluciones relacionadas con la legislación, subvenciones del Estado, exención de tributos, coste de producción, etc.

Entre dichas resoluciones figuran las siguientes:

Pedir que se eleve a treinta años el periodo de exención de impuestos y recargos sobre las casas baratas y populares construidas por Cooperativas, y que actualmente es de veinte años.

Que la Sección autónoma de Crédito para edificación sea separada del Instituto Nacional de Crédito para Cooperación, convirtiéndola en una institución independiente con el título de *Instituto Nacional de Crédito para Habitaciones Civiles*, y con un nuevo capital compuesto de aportaciones no inferiores a 50 millones de liras por el Estado, la Caja Nacional de Seguros Sociales, el Instituto Nacional de Seguros y el Instituto de Crédito de las Cajas de Ahorros, sin perjuicio de menores aportaciones de otros Institutos de crédito y entidades económicas.

Que en todas las Comisiones ministeriales encargadas del estudio y aplicación de las disposiciones relativas a casas baratas tome parte una representación de las Cooperativas de Casas baratas, designada por la Federación Nacional.

En cuanto a los terrenos edificables, revisión de los planes de aplicación existentes, formulándose otros nuevos sobre la base de señalar zonas determinadas para la edificación de casas baratas y populares. Expropiación directa por los Municipios de estas zonas, repartiéndolas entre las entidades constructoras en proporción con el número efectivo de sus socios. Derecho de éstos a recurrir a las

Autoridades en caso de incumplimiento de los Municipios. Adaptación gradual y desarrollo de los servicios públicos a medida de la afluencia de la población a los barrios de nueva construcción.

Simplificación de las prácticas necesarias para la expropiación o temporal ocupación de los hornos de cal, terrenos que contienen materiales utilizables para la edificación, canteras, etc. Establecimiento de nuevos sistemas para la extracción de materias primas y fabricación de materiales. Política de transportes encaminada a hacer posible el acarreo de los materiales desde el lugar de su producción al de su empleo, utilizando los transportes por vía marítima o fluvial y reorganizando el servicio ferroviario de mercancías, dando especial preferencia a las mercancías pobres. Extensión a todas las Cooperativas constructoras de casas baratas y populares de las facilidades concedidas a las ferroviarias. Exención de impuestos municipales sobre los materiales y accesorios para las construcciones populares.

Acercá de la mano de obra se pide la adopción de contratos colectivos. Condiciones de trabajo que, sin excluir el destajo colectivo, sean compatibles con las necesidades individuales de los trabajadores, de modo que, evitando desigualdades entre los obreros, los interesen en una mayor y mejor producción. Aplicación escrupulosa de la facultad de revisión de los precios, tanto de los materiales como de la mano de obra, para evitar abusos e injusticias que producen la paralización en la industria de la edificación.

(*Bollettino del Lavoro o della Previdenza Sociale*. Roma, febrero, 1922.)

## Las viviendas obreras.

El Ministerio del Trabajo y Previsión Social acaba de publicar unas interesantes cifras estadísticas sobre la construcción de casas baratas y obreras durante el primer trimestre de 1922. Estos datos son el resultado de una información hecha en cuarenta y ocho poblaciones, la mayor parte de las cuales son capitales de provincia.

Durante dicho trimestre se acometió la construcción de gran número de viviendas, de las cuales son 677 casas de vecindad, 196 casas especiales para obreros y 297 destinadas a las clases más pobres de cada localidad.

El número de casas obreras ya terminadas durante el mismo trimestre fué de 35, con 1.374 habitaciones.

En 31 de mayo de 1922 llevaba el Estado italiano empleados en facilitar la construcción de casas obreras 1.703 millones de liras, y el total de intereses pagados por el Estado por el mismo concepto se elevaba a más de 46 millones de liras, sin contar los gastos hechos para facilitar la construcción de viviendas baratas para el personal de ferrocarriles.

Estos préstamos se distribuyen en esta forma: 157 millones de liras, a 184 Mu-



nicipios; 979 millones, a 292 Sociedades cooperativas de construcción: 521 millones, a 86 Oficinas públicas para la construcción de casas obreras. y 45 millones a 14 instituciones diversas.

(*Bolletino del Ministero del Lavoro*, 1 nov. 1922, reproducido por las *Informations Sociales* de la Oficina Internacional del Trabajo, de Ginebra, 22 diciembre 1922.)

# MÉJICO

---

## Casas baratas para los empleados municipales.

Se ha presentado al Ayuntamiento de la capital de Méjico un proyecto que se refiere a la creación de una Sociedad cooperativa de empleados y obreros del Municipio, que se encargue de la construcción de casas baratas para los mismos.

El autor del proyecto ofrece la construcción de cien casas, como mínimo, en el plazo de seis meses, con un coste aproximado de 2.000 pesos cada una. Estas viviendas constarán de dos alcobas, cocina, retrete y jardín exterior.

El Ayuntamiento no tendrá que gastar un solo centavo, y únicamente hará una rebaja de un 10 por 100 a un 20 por 100 en los impuestos que la entidad constructora ha de pagar.

Los empleados y obreros que formen parte de la Cooperativa pagarán al Ayuntamiento en plazos mensuales el coste de las viviendas que ocupen, estableciéndose cuotas que equivalgan aproximadamente a los alquileres que hoy han de pagar dichos obreros. Se calcula que de esta manera bastarán tres años para que las viviendas pasen a ser propiedad de sus ocupantes.

Se construirán también casas de otras dos categorías más importantes para empleados que disfruten de sueldos elevados.

En cuanto a los terrenos en que han de ser construidas las casas, se propone que el Municipio los proporcione a la Empresa, dado que la Corporación municipal dispone de terrenos en distintos puntos de la capital.

Para que ni los empleados se queden sin derecho a las casas ni el Municipio deje de percibir el pago total de la construcción y de los terrenos, se pedirá la autorización correspondiente al Parlamento de la Unión, el cual deberá promulgar una Ley del Servicio civil del Municipio, a fin de que los buenos servidores del Ayuntamiento no sean separados de su empleo sin motivo plenamente justificado.

(*El Universal*, de Méjico, 25 enero 1923.)

## Una colonia cooperativa de empleados municipales.

No menos de ciento veinte mil metros cuadrados de terreno situado en uno de los costados del Parque de Valbuena serán destinados a la Colonia Cooperativa de Empleados y Obreros Municipales.

Según noticias que nos fueron proporcionadas por el Sr. Alcalde Prieto Laurens, existe el proyecto, que está en vísperas de llevarse a la práctica, de construir en aquellos terrenos casas para los servidores del Municipio, dándose grandes facilidades a éstos para que puedan adquirirlas en propiedad. Se pretende, para ello, que una Empresa particular sea la que se encargue de la construcción, y que el coste de las habitaciones, incluyendo el del terreno, no pase de tres mil pesos, cantidad que abonarán los empleados y obreros del Ayuntamiento en ventajosas condiciones.

Aquel empleado u obrero que contrate la construcción de su casa en la Colonia Cooperativa, no tendrá que hacer inmediatamente ningún desembolso, sino que sólo se limitará a entregar la cantidad de treinta pesos, para seguir abonando mensualmente la misma cantidad, hasta saldar toda su deuda. Se estima que treinta pesos mensuales es la suma que como promedio paga un empleado por el alquiler de la casa que habita.

La Empresa que propuso la fundación de la Colonia adquirió ya los terrenos, debiéndose iniciar en breve los trabajos de fraccionamiento, con la seguridad de que, en un plazo no muy lejano, se dé comienzo a la construcción de las casas.

La única obligación que contrae el Municipio con la Empresa a que nos referimos es la de dar todos los servicios municipales, como de alumbrado, saneamiento y aguas en aquel rumbo de la ciudad. El Ayuntamiento, según sabemos, está dispuesto a proporcionar dichos servicios siempre que en breve plazo se dé principio a la obra de que se trata.

(De *El Demócrata*, de Méjico, de 30 de marzo de 1923.)

# NORUEGA

## El control del Estado.

El número de viviendas que hacen falta en toda Noruega se estima en 30.000; no obstante, el último año sólo se construyeron 3.000.

Para remediar la situación, los Municipios están poniendo en práctica un programa de edificación. Cristianía ha destinado 89.000.000 coronas (23.852.000 pesos a la par), que han de ser empleados, ya en la creación de casas por los mismos Municipios, ya en empréstitos a los particulares que quieran encargarse de edificar; otras poblaciones siguen este ejemplo.

Se está haciendo también un esfuerzo para fomentar las empresas cooperativas de edificación, y no ha mucho se constituyó una Cooperativa titulada Sociedad de la Ciudad Jardín de Cristianía (*Christiania City Society*), que tiene el proyecto de una ciudad jardín con 630 viviendas, de las cuales 240 acaban de ser terminadas. En 1919, el Estado destinó a la edificación 5.000.000 de coronas, cantidad que ha doblado en 1920. Dedicar mayores sumas no se lo permite su presupuesto; pero, en vista de la urgente necesidad, el Gobierno está estudiando un plan amplio para ayudar a la construcción.

Se dice que se va a crear un Ministerio de la Edificación (*Is suggested that a housing departement be formed*) y que se impondrán impuestos especiales para dedicarlos a aquélla.

Relacionado con esto se intenta reorganizar toda la industria de la edificación bajo el control del Estado.

(De la *Monthly Labor Review*, publicada por la Oficina de Estadística de Trabajo del Departamento del Trabajo de los Estados Unidos. Nueva York, abril 1922.)

# NUEVA ZELANDIA

---

## El problema de la vivienda.

El primer Ministro ha expuesto al Parlamento (Wellington, 20 de septiembre de 1922) las medidas adoptadas por el Gobierno con objeto de atenuar la crisis de la vivienda.

Durante los tres años anteriores al 31 de marzo de 1922, el Ministerio de Ferrocarriles (State Railway Department) hizo construir 188 casas, que costaron 220 000 libras, y el Ministerio de Hacienda anticipó una suma de 3.245.618 libras para la construcción de otras 6.282 casas bajo la inspección del Gobierno.

En el mismo tiempo, el Servicio de Alojamiento levantó 340 casas, que costaron 49.355 libras, y la Caja de Colonización de Antiguos combatientes (Discharged Soldiers Settlement Account) contribuyó con 2.667 libras a la erección de 3.500 casas, edificadas igualmente por el Estado.

En resumen: 10.110 han sido las casas construidas en tres años, por un coste de 6.542.119 libras, y el primer Ministro estima que ningún otro país ha realizado una obra superior a esta.

Sin embargo; el problema de la habitación sigue en primer término entre las preocupaciones gubernamentales.

Según las declaraciones del primer Ministro, el Gobierno tiene el propósito de disponer la construcción de viviendas obreras, aplicando la Ley sobre casas para obreros (Worker's Homes Act), que autoriza a todo obrero de buena reputación a pedir una casa efectuando un depósito de 10 libras. Si la petición es favorablemente acogida, el obrero puede elegir entre varias concesiones, y la construcción se efectúa por cuenta del Gobierno.

El primer Ministro ha añadido que en la aplicación de esta Ley serán preferidos los obreros casados.

(Del *New Zealand Herald*, reproducido por las *Informations Sociales* de la Oficina internacional del Trabajo. Ginebra 24 de noviembre de 1922.)

# SUECIA

## La legislación sueca y el trazado y planeamiento de poblaciones.

Notas de Mr. Albert Lilienberg, Jefe del Departamento del trazado de poblaciones de Gotemburgo.

«La Ley sueca del trazado de poblaciones de 1874 es una Ley que ofrece la mayor utilidad posible y está sabiamente ideada: una Ley más necesaria en Gran Bretaña, por el 1874, que en Suecia.» Estas palabras las dijo Mr. T. C. Horsfall, de reconocida competencia en la materia, durante una discusión en el Congreso del trazado de poblaciones de Londres (1910), después de una Conferencia sobre «El trazado de poblaciones y la legislación sueca». El hecho es que, gracias a circunstancias favorables, Suecia contó con una legislación del trazado de poblaciones, mucho antes que los demás países. Las causas de esto hay que buscarlas trescientos años atrás. En el siglo XVII, el Gobierno sueco, que demostró su capacidad, tanto en los asuntos exteriores como en los del interior, echó sobre sí la tarea de formar poblaciones y fomentar su desenvolvimiento. Se fundaron nuevas ciudades. Antes se trazaron planos y se redactaron Reglamentos. Al hacerse reconstrucciones o ensanches, todas las poblaciones tenían que someterse a los Reglamentos y Ordenanzas del Gobierno.

Desde el comienzo del siglo XVII, la mayoría de las poblaciones suecas se construyó conforme a planos aprobados por el Gobierno y conforme a Ordenanzas y Reglamentos igualmente aprobados para cada caso particular. En la mitad del siglo XIX, las poblaciones suecas, lo mismo que en los demás países, comenzaron a crecer rápidamente, y en 1886 se aprobaron planos de ensanche para las ciudades de Estocolmo y Gothemburgo; a estos planos seguirían otros en gran número aplicables a poblaciones más pequeñas. El deseo de llegar a un sistema y uniformidad en trazado y planeamiento, así como en la edificación de poblaciones, produjo la «Ley de edificación de poblaciones suecas» de 1874, la cual, no sólo incluía las disposiciones sobre el trazado de poblaciones, sino las bases con arreglo a las cuales habían de redactarse los Estatutos locales de la edificación. En tanto que la legislación inglesa sobre el trazado de poblaciones surgió de la legislación de sanidad y de otras cuestiones sociales, la Ley sueca de la edificación es una Ley independiente, nacida de las antiguas condiciones de la edifica-

ción y trazado de poblaciones en Suecia. Provee a las necesidades de la higiene, a las sociales; tiene en cuenta la arquitectura, el tráfico, el carácter de la edificación, etc., etc. En una palabra, la Ley sueca de 1874 es un compendio de normas para *organizar* una población en lo que concierne a las condiciones de *salud*, arquitectura y técnica; pone de manifiesto que el principal objeto del *trazado* de poblaciones es la organización de una población con arreglo a las anteriores consideraciones.

Por lo que se conoce hasta ahora, la Ley de 1874 fué la primera Ley de edificación y trazado de poblaciones aplicable a todas las poblaciones de un país, y en que se incluyen todas las diversas subdivisiones (o detalles) requeridos.

A dicha Ley siguieron, de tarde en tarde, Leyes similares en otros países: la prusiana, de 1875; la holandesa, de 1901; las inglesas, de 1909 y 1919, y, por último, la francesa de 1919.

Será de algún interés una breve descripción de los principales puntos de la Ley sueca de 1874. Como acaba de decirse, la Ley establece que habrá de hacerse un plan separado para *cada población*: Estatutos generales, edificación (manzanas de casas, calles, plazas y otros lugares públicos), y, además, que habrá de crearse un Comité cuya labor especial consistiría en ver el modo de que se lleven a cabo en el trazado de la población todas las mejoras posibles y que hayan sido autorizadas; que en la reglamentación de solares para edificar se atienda a las dimensiones convenientes de los mismos; que en los planos de los edificios se deje sitio para un patio amplio e higiénico, y que las ordenanzas de edificación contengan disposiciones que contribuyan a que la población resulte lo mejor posible.

El trazado de la población será aprobado por el Municipio, quien lo someterá a la aprobación del Rey, el cual podrá admitirlo o rechazarlo.

Todos los trazados de población estarán dibujados cuidadosamente en una escala de 1 : 2.000. Habrá de indicarse claramente en el trazado o en un plano adjunto todas las alturas y desniveles, y ambos irán acompañados de tantas explicaciones como sea preciso.

Una de las partes más interesantes de la Ley es, desde luego, aquella en que se dan instrucciones sobre el modo de hacer el trazado o planeamiento de la población. Así, el trazado de la población procurará responder lo más posible a las necesidades del tráfico, en lo que respecta a espacios, etc.; a las necesidades de la higiene (luz, aire), y a la defensa contra los riesgos de incendio. Hay también disposiciones sobre lugares abiertos y sobre el ornato y embellecimiento. Con tales objetos, la Ley dispone, entre otras cosas:

Que las calles sean anchas y vayan en la dirección más a propósito para el tráfico;

Que se dispongan lugares amplios y convenientes con destino al emplazamiento de los mercados y otros sitios de gran aglomeración;

Que atraviesen la población (por varias partes preferiblemente) amplios bulevares con árboles en medio de los mismos, aceras en los lados, etc.;

Que se acondicionen tantos espacios abiertos como sea posible para campos de esparcimiento.

Dentro de dos años, a partir de la entrada en vigor de la Ley de 1874, todas

las ciudades del Reino tenían que preparar un informe en donde declararan los lugares o partes de la población que pensaban someter a un nuevo trazado, y si se decidían, aplicar las disposiciones de la nueva Ley a aquellas partes ya trazadas y edificadas.

Los anteriores son los puntos principales de la Ley; las cláusulas restantes no se relacionan directamente con el trazado de la población, sino que contienen simplemente instrucciones detalladas sobre la anchura mínima de los espacios que deben quedar libres entre las casas. En general, este espacio es igual, por lo menos, a una tercera parte de lo edificado.

Desde la aprobación de la Ley de 1874 fueron hechos unos 2.000 trazados, que han servido de mucho a las poblaciones suecas. Como las Autoridades municipales tienen derecho a disponer los trazados sin contar con los propietarios de los solares, es ocioso decir que, al llevar a cabo sus planes, chocan a menudo con los intereses particulares. Es muy difícil, sin la ayuda de una legislación especial, vencer este inconveniente; y muchas veces, desde la entrada en vigor de la Ley de 1874, se trató de establecer esa legislación. Se consiguió que la votase el Riksdag (el Parlamento sueco) en 1907.

Esta Ley de trazado de poblaciones de 1907 establece que se adopten y aprueben, en relación estrecha con el trazado mismo, los Reglamentos generales y especiales que se refieren al empleo que se ha de dar a los solares.

Es claro que no es posible una organización perfecta de la ciudad, en lo que respecta a las condiciones higiénicas, arquitectónicas y técnicas, sino por medio de un trazado de población y una Ley general de edificación. Éstos atienden, ciertamente a las vías principales y a otras calles, a los patios higiénicos, etcétera, etc.; pero nada dicen de *cómo han de emplearse las distintas partes del suelo* sobre que ha de levantarse la ciudad. De ello ha resultado en las poblaciones suecas, durante los primeros años de la entrada en vigor de la Ley (como vino ocurriendo en la mayoría de las poblaciones europeas y americanas, donde no existía tal Ley), que se edificaron sin orden ni concierto, mezclados unos con otros edificios destinados a usos muy distintos. Por ejemplo: a menudo se ven viviendas entre talleres y fábricas, edificios del ferrocarril, y hasta en un mismo solar, manzanas de casas junto a viviendas aisladas. Esta falta de organización ha producido grandes inconvenientes en lo que respecta al confort, higiene, aspecto y economía. La Ley sueca de 1874, al igual que las Leyes actuales de la mayoría de los países, tiene que completarse con una Ley en que se contengan disposiciones sobre el empleo que ha de darse a los diferentes puntos de la población, en relación con el trazado y planeamiento generales. Como se ha dicho antes, Suecia obtuvo dicha Ley suplementaria en 1907.

Conforme a esto, ahora existe una reglamentación estrechamente ligada al trazado de poblaciones y que se refiere a las manzanas de casas, etc., etc. En ella se habla de la altura de los edificios: ni las casas se han de construir por manzanas o separadas; en ella se prohíbe levantar edificios con destino a industrias en aquellos emplazamientos reservados para jardines o espacios libres; se limita el máximo de familias que pueden acomodarse en cada casa, etc., etc.

Esta reglamentación, referente al empleo del suelo, es ciertamente tan importante como el trazado de las principales vías, ya que, naturalmente, las grandes



vías dependen del objeto a que se dediquen los terrenos que las circundan. Sin semejante reglamentación, *ningún* trazado de población llenará su fin.

Sólo distribuyendo clara y terminantemente las diversas partes de la ciudad, para los fines especiales que han de desempeñar, podremos obtener poblaciones adecuadas para que en ellas se habite y se trabaje, y dignas también de nuestra civilización occidental.

Además, la Ley de 1907 establece, a fin de facilitar la realización del trazado y para evitar la especulación, que no se levante ningún nuevo edificio dentro del área para la que se está preparando un nuevo trazado.

Con respecto al reparto de los gastos de realización de los trazados entre los propietarios y la ciudad, y para resolver otras cuestiones entre las partes interesadas, aquellos que hicieron la Ley han supuesto que no sólo se beneficiaría con la realización del trazado de la ciudad, sino también los propietarios. Los gastos, por tanto, se dividen entre los dueños del suelo o los de las casas y la ciudad del modo siguiente:

Los primeros tienen que cargar con el coste de la pavimentación de la calle, en su ancho normal (59 pies), entretanto que la ciudad tiene que pagar todo lo que pase de ese ancho. Además, la ciudad tiene que construir las calles a medida que se van edificando, pero no tiene ninguna obligación de proveer el agua, etc.

Finalmente, en caso de que el lugar en que se van a emplazar edificios pertenezcan a diferentes dueños, la ciudad tendrá que intervenir como pueda, por adquisición, o de otro modo, a fin de que los derechos del propietario se correspondan con la división del lugar en manzanas y en solares.

El trazado de poblaciones sueco encuentra gran ayuda para su realización en el derecho de expropiación, y no sólo cuando se trata de llevar a cabo un trazado nuevo, sino cuando se trata de introducir mejoras en un distrito urbano que es insano o está hacinado.

La ciudad tiene también derechos de expropiación sobre los terrenos que, al permanecer sin edificar, estorban al desarrollo de la población.

El derecho de expropiación puede aplicarlo también una ciudad para procurarse sitio destinado a vías principales, por ciertos distritos que no están incluidos en el trazado de población.

Estas son las líneas principales de las Leyes de edificación suecas. Se vienen aplicando, desde luego, a los trazados de población; mas la parte de dichas Leyes que se refiere a cuestiones de derecho surgidas entre la ciudad y los propietarios no se ha utilizado apenas, pues la mayoría de los desacuerdos se resolvieron amistosamente.

Gotemburgo, 1923.

# SUIZA

---

## La obra del Municipio de Zurich, para resolver el problema de la vivienda.

Una investigación sobre las condiciones de la vivienda en la ciudad de Zurich, hecha en diciembre de 1905, puso de manifiesto que sólo había en la ciudad 97 cuartos desalquilados, mientras que por la misma época, en 1900, existían unos 1.914. A fin de mitigar esta escasez de viviendas, producida por la falta de iniciativa privada en la construcción, o, al menos, para evitar se hiciese todavía más aguda, la Administración municipal, en 21 julio de 1906, sometió al Ayuntamiento una proposición en la que se pedía la construcción de 25 casas en terrenos del Municipio; se calculaba su coste en unos 2.500.000 francos (482.500 pesos a la par). En 27 de febrero de 1907, el Ayuntamiento resolvió adoptar la proposición y someterla a un *referéndum* de la población votante. El *referéndum* de 21 de abril de 1907 dió por resultado 18.032 votos a favor de la proposición y 7.000 en contra. A este primer proyecto de edificación, del Municipio, siguieron otros seis, y a cada *referéndum* la mayoría en favor era mayor.

Las primeras 25 casas propiedad del Municipio se construyeron en 1907-8, y, antes de finalizar el año de 1920, el Municipio había construido 183 casas, con 1.124 cuartos, a un coste total de 22.730.961 francos (4.387.075 pesos a la par).

Las casas se las destinaba a procurar viviendas, por una renta modesta, a familias de obreros, empleados de poco sueldo y otras gentes de pequeños recursos.

Por esta razón se dispuso que el 80 por 100 de los cuartos de las casas propiedad del Municipio fueran pequeños, de dos o tres alcobas solamente, en contraste con las casas de propiedad privada, las que, según el censo de casas de diciembre de 1910, sólo el 50 por 100 eran de unas dimensiones semejantes.

En las primeras casas que construyó el Municipio en 1907-8, el promedio anual de la renta impuesta, en un principio, a los cuartos de dos alcobas, fué de 401 francos (77,39 pesos a la par), y a los de tres alcobas, de 543 francos (104,80 pesos a la par). Durante la guerra y los años que la siguieron, el coste de la edificación aumentó de un modo tan enorme, que para las casas levantadas entre los años 1912 y 1920 hubo que imponer desde el principio una renta mucho más

elevada. El coste de la edificación por metro cúbico (35.314 pies cúbicos) aumentó de 26,65 francos (5,14 pesos a la par), en 1907-8, a 68,29 francos (13,18 pesos a la par), en 1918-19, y a 81,05 francos (15,64 pesos a la par), en 1919-20. Así, el aumento, en 1918-19, de los precios de la edificación, era equivalente a 156 por 100, y en 1919-20, a un 204 por 100.

En las Ordenanzas referentes a la construcción de los grupos de casas propiedad del Municipio edificadas en 1907-8 y 1912-1915, se disponía que la renta que se impusiera habría de cubrir el interés del capital, la depreciación, impuestos, gastos de administración y sostenimiento y una suma para ir formando un fondo de reserva. En 1917-18, al construir el Municipio otros grupos adicionales, se hizo evidente, sin embargo, que el elevado coste de la edificación iba a hacer imposible el cumplimiento de aquellas disposiciones, a menos que se pusieran las rentas fuera del alcance de los recursos de la clase de inquilinos para quienes se habían construido las casas. Por lo tanto, se dedicó por la primera vez a apartarse del principio de que la obra de la edificación municipal debía bastarse a sí misma, y se fijaron rentas más bajas de lo que el coste de la edificación demandaba; al mismo tiempo se acordó que el tesoro municipal asumiera el déficit que se fuese acumulando durante diez años. Se decidió, además de esto, que si, al cabo de los diez años, las rentas recibidas por la ciudad no cubriesen el capital y las cargas de sostenimiento, debería asignarse al capítulo de depreciación la suma del déficit anual calculado, y así las casas propiedad del Municipio se bastarían a sí mismas.

En 1921, el déficit producido por los seis grupos de casas (conteniendo 599 cuartos) construidas en 1918 y años sucesivos, se elevó a 257.350 francos (49.669 pesos a la par); en otros términos: había un déficit medio de 429,63 francos (82,92 pesos a la par) por año para cada cuarto.

Desde luego, las rentas de las casas del Municipio construidas antes de 1918 habían ido subiendo gradualmente. En las casas edificadas en 1907-8, la renta era, en 1920, un 45 por 100 más elevada que la primitiva. En las edificaciones de 1911 a 1915, el aumento en 1920 se elevaba, por término medio, en un 30 por 100. Estos aumentos, sin embargo, llegan sólo a una cuarta parte, o una tercera parte, del aumento del coste de la edificación; y las rentas de todas las viviendas municipales son, al presente, mucho más bajas que las de las viviendas de propiedad particular.

En 1920, la renta en los diferentes grupos eran las siguientes: En las casas terminadas en 1908-9, la renta media de los cuartos de dos alcobas era de 584 francos (112,71 pesos a la par), y la de los de tres, de 790 francos (152,47 a la par). En las casas terminadas en 1912-15, la renta de los cuartos de dos alcobas varía entre 680 y 879 francos (131,24 pesos y 169,65), y la de los tres, entre 1.031 y 1.275 francos (198,98 y 246,08 pesos a la par).

### Subvención a las Empresas de edificación.

En 27 de agosto de 1920, el Ayuntamiento de Zurich adoptó una serie de disposiciones dedicadas a subvencionar las Empresas de edificación llevadas a cabo

por las Asociaciones de edificación en beneficio del público. Conforme con estas disposiciones, dichas Asociaciones recibirían ayuda de la ciudad: 1.º, mediante la venta de terrenos del Municipio; 2.º, mediante la concesión de empréstitos; 3.º, mediante la adquisición, por el Municipio, de acciones de las Asociaciones.

La venta de terrenos se efectúa a precios moderados, pero nunca más bajos de los consignados en los inventarios.

Los préstamos para la edificación los cede la ciudad a un interés moderado sobre segunda hipoteca hasta el 90 por 100 de los precios de adquisición del terreno y del coste de la edificación.

La adquisición de las acciones se limita a un 10 por 100 del capital (capital *stok*) de la Asociación.

En vista de la gran escasez de viviendas, el Ayuntamiento decidió, en 1917, hacer también empréstitos hipotecarios a los particulares que quisieran construir viviendas baratas.

La ayuda municipal a las Asociaciones se les concede solamente bajo ciertas condiciones, de las cuales, la más importante es que las viviendas para más de una familia, construidas con ayuda del Municipio, no pueden venderse, y las hechas para una familia, nada más pueden venderse sin obtener ganancias por ellas. Si una Asociación de edificación se disuelve, deberá transferir sus casas, como compensación o indemnización al Municipio, si éste lo solicita. Al hacer préstamos hipotecarios a los constructores particulares, la ciudad se reserva el derecho de aprobación de las rentas que imponga el propietario.

La suma total que gastó la ciudad, antes de 1921, en ayuda de las Asociaciones y los constructores particulares fué de 3.344.170 francos, 645.425 pesos a la par, y si se admite que el valor actual de los terrenos vendidos por la ciudad a las Asociaciones de edificación es una tercera parte mayor que la valoración asignada entonces (421.393 francos), los gastos de la ciudad para fomentar los trabajos de las Asociaciones de edificación y de los particulares alcanzan la suma de unos 3.500.000 francos (675.500 pesos a la par). Durante el período de 1910 a 1921 se construyó, con ayuda del Municipio, un total de 289 casas con 964 cuartos.

## Subvenciones del Estado y los cantones.

A fines de 1918, el Consejo federal suizo (Bundesrat) había recibido peticiones de varios Municipios, entre las cuales se contaba el de Zurich, demandando la acción del Estado para resolver el problema de la escasez de viviendas. El Consejo Nacional (Nationalrat) votó, en 4 de abril de 1919, un crédito de 12.000.000 de francos (2.316.000 pesos a la par) para ese fin. Esta suma la prestaba el Estado a los cantones al 2 1/2 por 100 de interés, reembolsable en treinta y cinco años, con tal de que los cantones y los Municipios dedicaran el doble con el mismo fin.

Pronto se dió cuenta el Gobierno federal de que el crédito votado era muy pequeño, y en 27 de junio de 1918 el Consejo Nacional votó un crédito adicional para edificación, de 10.000.000 (1.930.000 pesos). La forma de hacerse estos

préstamos se reglamentó por una resolución del Consejo federal en 13 de julio de 1919, que, brevemente resumida, contiene las disposiciones siguientes:

La ayuda del Estado se efectuará por medio de subvenciones no reembolsables a los que se dediquen a edificar, y también mediante concesiones de préstamos hipotecarios al 4 por 100 de interés.

La subvención en dinero que otorga el Estado comprenderá, habida cuenta primero de la clase de edificios a que se la destina y de la viabilidad de los proyectos, desde un 5 a un 15 por 100 del coste total de la edificación; pero para eso tendrá el cantón que contribuir con una subvención igual a la concedida por el Estado. Las subvenciones de los Municipios pueden sustituir a las de los cantones.

El Estado concede a los que se decidan a edificar un préstamo hipotecario que no exceda del 30 por 100 del coste total del edificio, con tal que el cantón conceda otra cantidad igual a la mitad del préstamo.

Las subvenciones y préstamos que concede el Estado y el cantón no pasarán del 30 por 100 del coste total del edificio, y las obligaciones hipotecarias no excederán del 65 por 100 del capital empleado (coste total del edificio, más el valor en venta del terreno).

Si se vende un edificio con ganancia dentro de los quince años, el Estado y el cantón deberán participar de las ganancias, en proporción al dinero y a los préstamos concedidos. Durante el mismo período de quince años, el producto de los alquileres no excederá del 6 al 7 por 100 del coste del edificio.

Un crédito posterior de 10.000.000 de francos (1 930.000 pesos a la par), destinado a la edificación, fué votado por el Consejo Nacional en 30 de abril de 1920. Este crédito se le dedicó a la concesión de subvenciones de cantidades no reembolsables a los que edificaran. La forma en que se había de otorgar este crédito era similar a la descrita más arriba, difiriendo solamente en el aumento hasta el 8 por 100 del límite autorizado al rendimiento de los alquileres. En 19 de febrero de 1912, el Consejo federal votó un crédito de 15.000.000 de francos (2.895.000 pesos a la par) para remediar la crisis de la falta de trabajo. Entre otras cosas, se disponía que parte de esa cantidad se emplease en subvenciones no reembolsables a los que construyeran casas, pero la subvención no había de pasar del 10 por 100 del coste del edificio, en tanto que en los créditos anteriores otorgaba hasta el 15 por 100. Al parecer, el Gobierno suizo trata de terminar con esas subvenciones.

De todos estos subsidios, le correspondió a la ciudad de Zurich, por cantidades no reembolsables, la suma de 4.530.446 francos (874.376 pesos a la par), y por préstamos hipotecarios, la suma de 1.985.911 francos (383.281 pesos a la par). El cantón contribuyó a las subvenciones con 2.222.307 francos (428.905 pesos a la par), y el Estado con 2.308.139 francos (445.471 pesos a la par), en tanto que en los préstamos hipotecarios les correspondió al cantón y al Estado 892.955 y 1.092.956 francos, respectivamente (172.340 y 210.941 pesos a la par). Más de la mitad de estas sumas fueron concedidas a las Asociaciones de edificación en beneficio público.

La prueba evidente de la necesidad de la ayuda del Estado y de los cantones han sido las demandas numerosísimas de subsidios. En 1920 se habían edi-

ficado en la ciudad de Zurich un total de 471 cuartos, de los cuales 409 se construyeron con la ayuda municipal, cantonal o del Estado; únicamente 62 se hicieron sin subvención, y de estos últimos más de la mitad eran casas para una familia sola. En realidad, la edificación privada dejó de existir en 1920.

(De la *Monthly Labor Review*, del Ministerio del Trabajo de los Estados Unidos Vol. XIV, núm. 3, marzo 1922, páginas 141, 142, 143, 144.)

# CONGRESOS Y EXPOSICIONES INTERNACIONALES

---

Durante los últimos años se han celebrado gran número de Congresos, Conferencias y Exposiciones de carácter nacional e internacional concernientes al problema de la edificación.

D. Federico López Valencia, en el interesante libro que acaba de publicar sobre *El problema de la vivienda en Inglaterra* se refiere a los principales de ellos. Del mencionado libro tomamos los siguientes datos:

## «Congreso interaliado de la vivienda, 1920.

Convocado por el Consejo nacional de la vivienda y del trazado de poblaciones, se reunió en Londres, en los días 3 a 11 de junio de 1920, este Congreso, en el que tomaron parte Delegados procedentes de 22 naciones.

En representación de España acudieron los Sres. D. Salvador Crespo, Jefe del Servicio de casas baratas, y D. Rafael Velaz de Medrano, Inspector regional del Trabajo, como Delegados del Ministerio de Trabajo y del Instituto de Reformas Sociales. Asistieron también representantes del Ministerio de Instrucción pública, de los Ayuntamientos de Madrid, Barcelona y Bilbao y de otras entidades, siendo en total 17 los Delegados españoles.

*Temas.*—En la primera Sección, titulada «Medidas de la post-guerra que, teniendo un carácter nacional, se refieran a la habitación y al trazado urbano y rural», el Congreso se ocupó principalmente de las medidas legislativas para imponer una verdadera política referente a la habitación.

En la segunda: «Preparación y realización, en los diversos países, de programas que garanticen condiciones de habitación para todas las familias», se discutió la posibilidad de hacer adoptar y realizar por los Gobiernos un programa práctico que asegure, en un plazo de veinte años, a todas las familias una habitación cómoda y agradablemente situada.

En la tercera Sección: «Programa de las condiciones mínimas necesarias a la habitación, a fin de asegurar a cada familia su pleno y total desenvolvimiento», el Congreso precisó las condiciones de higiene mínimas que exige una habitación.

La cuarta Sección: «Reglas de construcción de las habitaciones y desarrollo de los métodos modernos y del empleo de nuevos materiales», fué dedicada a la técnica de la habitación. Los organizadores del Congreso pensaron, con razón, que

una gran rapidez y una economía notable en la construcción pueden ser conseguidas por el desarrollo de ciertos métodos de construcción y el empleo de nuevos materiales.

Por último, la quinta Sección, referente a «Disposiciones nacionales y regionales de los trazados urbano y rural», se dedicó a las cuestiones de emplazamiento general. En efecto, la cuestión de la habitación está ligada íntimamente a la del trazado de poblaciones: una casa, por bien construida que esté, puede convertirse en incómoda y malsana, si está rodeada de otras de pésimas condiciones o si el barrio en que se encuentra es insalubre o incómodo, desde el punto de vista de las comunicaciones.

*Acuerdos.*—Fueron los siguientes, a saber:

1. El Congreso afirma que debe ser elaborado por cada Gobierno un plan metódico de reforma de la habitación, por vía legislativa, que comprenda la colaboración del Estado, de las Administraciones locales y de las instituciones de iniciativa privada, al mismo tiempo que las medidas necesarias para su ejecución.

El Congreso estima que el programa resultante de este plan debe ser de una amplitud tal, que su realización sea susceptible de asegurar a todas las familias, en un periodo de veinte años, en un medio estético, higiénico y moral, un alojamiento suficiente a sus necesidades.

2. El Congreso, admitiendo que es deseable que los tipos y planos de casas sean en cada país establecidos con arreglo al medio y a las condiciones climáticas, establece, en principio, que es indispensable que sean determinadas para cada familia las condiciones mínimas de habitación que obligatoriamente deben exigirse en una Sociedad civilizada.

Reconoce, por tanto, que si las fórmulas de aplicación pueden variar en cada país, puede establecerse, como principio absoluto y general, que la habitación de una familia, para responder a las condiciones exigidas por las necesidades elementales, debe comprender:

- a) Un dormitorio para los padres y un número de habitaciones suficientes para separar, desde la adolescencia, a los hijos, según el sexo;
- b) Instalaciones sanitarias distintas, y
- c) Emplazamientos para baños o duchas, si no en cada alojamiento, al menos en las habitaciones locales.

Es necesario que la superficie de las habitaciones no sea inferior a la que las instituciones competentes de cada país consideren como un mínimo indispensable. Este mínimo será considerado obligatorio por la legislación del país, y todo concurso financiero de los Poderes públicos será subordinado a la observación de esta disposición.

3. El Congreso afirma la necesidad de una reglamentación y de una inspección rigurosas del Estado sobre las condiciones de trazado y de extensión de las aglomeraciones urbanas.

La reglamentación, para ser eficaz, debe basarse en los principios siguientes:

1.º Obligación de limitar el número de casas que se pueden construir sobre una superficie determinada, a fin de dar a cada edificio luz y aire en cantidad suficiente.

2.º Intervención de la Ley o de cualquier otra medida de iniciativa pública o



privada, para facilitar la instalación de industrias fuera de las aglomeraciones urbanas constituidas y la creación de ciudades-jardines.

3.º Elaboración y ejecución por el Gobierno, con la colaboración de las Administraciones locales, de trazados de extensión, susceptibles de regular el desenvolvimiento caótico y oneroso de las aglomeraciones urbanas, siguiendo las medidas dadas por la ciencia urbanista moderna.

4.º Intervención del Estado para asegurar, en colaboración con las Autoridades locales, la construcción y conservación de las rutas principales y de las vías de gran circulación.

## **Federación internacional de ciudades-jardines y trazado de poblaciones.**

La primera Conferencia de esta Asociación se reunió en París, en 1913; la segunda en Londres, en el año siguiente, y la tercera en Bruselas, en septiembre de 1919. La Conferencia de 1920 se celebró en Londres, y en ella se afirmaron definitivamente las bases de la Asociación.

### **Conferencia de 1920.**

Se celebró en Londres los días 16, 17 y 18 de febrero de 1920.

*Ponencias.*—Se presentaron y discutieron los asuntos siguientes:

1. Un ejemplo de trazado de ciudad noruega.
2. La Ley francesa de trazado de poblaciones, de 1919.
3. El nuevo proyecto de trazado para Appeldoorn (Holanda).
4. Necesidad de la investigación científica de los problemas de ciudades-jardines y trazado de poblaciones.
5. Nuevos problemas sobre trazado de poblaciones.
6. Problemas de gobierno en la creación de ciudades-jardines.
7. La ciudad-jardín como unidad industrial.
8. La vivienda en Noruega.
9. Casas para obreros en Holanda.
10. Sumario de organización para la construcción de viviendas en varios países.
11. Reconstrucción de las ciudades y aldeas devastadas en Francia.
12. La obra de reconstrucción de «El Renacimiento de las ciudades».
13. El problema de Ypres.
14. Reconstrucción de Bélgica.

*Acuerdos.*—Los acuerdos tomados fueron los siguientes:

1. Que, teniendo en cuenta las necesidades sanitarias de los distritos populosos, se debe:
  - a) Hacer los proyectos de trazado en forma tal que se evite la especulación de terrenos;
  - b) Limitar el número de habitantes en proporción a la extensión del terreno, y

c) Trazar las calles y casas, teniendo en cuenta la necesidad del mejor soleamiento posible.

2. Que las Empresas industriales de todas clases proporcionen albergue a sus obreros, haciendo así más cordiales las relaciones entre el capital y el trabajo.

3. Que en la reconstrucción de Ypres se conserven las ruinas de los edificios.

### Conferencia de 1922 (1).

La Conferencia de 1922 se celebró los días 14, 15 y 16 de marzo, con asistencia de 160 Delegados de 36 naciones diferentes. En representación de España acudieron D. Luis de Pontes y D. Federico López Valencia, del Servicio especial de casas baratas, como Delegados del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria y del Instituto de Reformas Sociales.

*Ponencias.*—Se presentaron y discutieron las siguientes:

1. Medios para fomentar la creación de ciudades-jardines en todo el mundo, por los Sres. Chambers y Purdom.

2. El proyecto nacional inglés y los costes de construcción, por Mr. Mozzley.

3. Los costes de construcción en Holanda, por Mr. Sweys.

4. Los costes de construcción en los Estados Unidos, por Mr. Gries.

5. Fluctuaciones de los costes de construcción en Francia, de 1914 a 1922, por M. Sellier.

*Acuerdos:* 1. Medios para fomentar la construcción de ciudades-jardines en todo el mundo:

a) Publicidad y propaganda, para interesar a la opinión pública. Para ello es conveniente demostrar que las ciudades jardines son comercialmente practicables y justificables económicamente;

b) Legislación para estimular su fundación;

c) Facilidades financieras, incluso la ayuda del Estado, como se practica en Inglaterra, y

d) Construcción de una ciudad-jardín modelo, que sirva de ejemplo y demostración de la viabilidad y de la solidez de sus principios.

2. De los nuevos materiales de construcción, sólo dos o tres tienen ventajas sobre el ladrillo, y deben ser empleados donde sea necesaria la rapidez en la construcción. Las experiencias en curso no permiten ninguna afirmación concreta.

### Otras conferencias.

La Federación internacional ha celebrado otra Conferencia en París en los días 21 a 28 de octubre pasado, a la que asistieron los delegados españoles antes

(1) Las actas de esta Conferencia han sido publicadas por el Instituto de Reformas Sociales, en 1922, con el título «Conferencia internacional de ciudades-jardines y trazado de ciudades» (Londres, 1922).

mencionados, y prepara la reunión de otra en Gotemburgo (Suecia), en agosto próximo, con motivo del jubileo de esta ciudad, y en la que España estará también representada.

## Exposición internacional del trazado de poblaciones.

Se celebrará en Gotemburgo (Suecia), del 27 de julio al 12 de agosto de este año.

Comprenderá:

1. Una Exposición general internacional del trazado de poblaciones.
2. Una Exposición internacional ambulante en pro de la ciudad-jardín.
3. Exposiciones especiales.

En la Exposición del trazado de poblaciones se exhibirán dibujos, fotografías, modelos, etc., y cuanto se refiere a construcciones urbanas y a proyectos de ciudades, a saber: planos históricos, problemas urbanos, mapas generales y locales en que se ponga de manifiesto cómo han ido colonizándose las tierras, etcétera; planos de ciudad, estadísticos, problemas de tráfico, detalles de planos, métodos de construcción y tipos de casas, etc.; ciudades jardines, cementerios, parques, lugares de esparcimiento y de deportes, alineación de calles, alcantarillas, etc.

Se trata con esta Exposición de demostrar al Arquitecto y a las Autoridades municipales cómo se procedía antes en la edificación de ciudades y cómo se procede ahora; se pretende también dar a conocer al público los adelantos modernos en la materia, a fin de que aquél se interese, pues su interés es un factor esencial para la feliz solución del problema.

La Sección de planos históricos comprenderá planos e ilustraciones antiguas, que darán una idea de la evolución de las poblaciones y proyectos presentados en concursos (sin exceptuar aquellos proyectos que no hayan sido llevados a la práctica). Interés especial habrá de ofrecer aquel material que ponga de relieve las diversas tendencias de los distintos pueblos y épocas en materia de edificación.

Se concederá todavía mayor atención a cuanto se refiera a la época actual, a los ideales del presente; serán, por lo tanto, de sumo interés los planos de las ciudades modernas.

Los mapas y gráficos generales enseñarán cómo el hombre ha ido haciendo habitable la tierra; su manera de construir; las leyes que presidieron las emigraciones; los cambios que las vías de comunicación y transporte han ido operando en los pueblos y en los ideales de cultura.

Como base de todo trazado de población debe servir el plano general que, a grandes rasgos, señale la división del suelo de la población y las líneas principales de tráfico. Sólo en estos años se han hecho planos que respondan a las necesidades que plantea el trazado de poblaciones.

## **Cuestiones de tráfico.**

A causa del adelanto técnico en lo que respecta a los medios de locomoción, y también debido al crecimiento de las poblaciones, se impone cada vez con más urgencia la necesidad de reformas y mejoras en las líneas de tráfico. Actualmente existen problemas relacionados con esto de muy difícil solución. Tales como los referentes al emplazamiento de las estaciones ferroviarias, a los aeródromos, tranvías, calzadas, carreteras y otras vías entre poblaciones vecinas.

## **Planos topográficos, etc. Detalles.**

Esta Sección comprende, no sólo planos topográficos de terrenos destinados a empresas de edificación y urbanización, sino también planos para la modernización de barriadas viejas. Los detalles se refieren al trazado y formación de plazas públicas y su embellecimiento.

## **Tipos de casas: Su relación con el trazado de la población.**

### **Casas para una familia.**

Varian bastante los tipos de los edificios y el modo de construirlos en los distintos países. Clima, materiales de construcción, género de vida, condiciones del subsuelo y coste de los terrenos: he aquí otros tantos datos que habrá de ofrecer la Exposición si ha de dar una idea de positiva utilidad al objeto de que se trata.

### **Ciudades jardines.**

La cuestión de la ciudad jardín tiene cada día más actualidad, gracias al continuo desarrollo de los medios de locomoción y de las comunicaciones en general; pero todavía está lejos de ser resuelta de una manera satisfactoria.

### **Cementerios.**

Otro problema es el emplazamiento de los cementerios. La incineración, que ha tomado gran impulso en países como Dinamarca y Alemania, tiende a facilitar la resolución de este problema.

## **Parques: Lugares de esparcimiento y de deportes.**

Se debe estudiar este asunto con interés. Esta Sección, que ha de contar con datos de diversos países, será de excepcional valor.

## **Contrucción de calles.**

La construcción de calles y calzadas, al igual que la de los edificios, varía con las condiciones de las ciudades.

Estas condiciones influyen en el aspecto de la población: los métodos de construcción, alcantarillado, red de cables distribuidores de energía eléctrica, etc., influyen en su economía. Multitud de dibujos de calles, de procedimientos de pavimentación, detalles de cañerías, etc., etc., pondrán de manifiesto lo que se acaba de decir.

### **Otros documentos.**

A los anteriores gráficos y datos se añadirá cuantos libros, monografías, etc., se hayan escrito sobre la materia.

### **Exposición ambulante.**

La Exposición internacional ambulante la organiza The International Cities and Town Planning Federation.

### **Exposiciones especiales.**

Comprenderán materiales para construcción de casas y calles, instrumentos geodésicos, útiles de dibujo, con los diferentes métodos de reproducción, fotografías a vista de pájaro, etc.

Para estas Exposiciones rige un Reglamento especial.

### **Pabellones y salas de la Exposición.**

Estarán dispuestos de modo que el público se oriente fácilmente y adquiera una clara idea del plan y método que ha presidido a la instalación total.

Se dividirán los pabellones en dos clases: pabellones de objetos y pabellones de países.

En el pabellón de objetos se verán: mapas de los diferentes países, mapas topográficos, planos de grandes ciudades, datos referentes a los problemas de trazado de villas y aldeas, datos sobre parques, lugares de esparcimiento y deportes, tipos de casas.

En los pabellones de países expondrán:

Los Estados Unidos Americanos, Asia, Europa occidental, Italia, Checoslovaquia, Hungría y Austria, Alemania, Dinamarca y Noruega, Suecia, Finlandia, Europa occidental (Bélgica, Inglaterra, Francia, Holanda, España y Suiza) y Australia.

### **Exposiciones separadas.**

En lugar aparte, respondiendo a otro plan de colocación, se expondrán en diversos locales: mapas generales y gráficos de población, cultura y comunicaciones internacionales; planos e ilustraciones históricas que no puedan ser comprendidas en el grupo anterior; jardines, cementerios, museo ambulante internacio-

nal para la propaganda en favor de la creación de ciudades jardines; modelos de casas construidas durante la Exposición, etc., etc.

La Comisión recomienda no se envíen a la Exposición los dibujos originales, sino las copias, pues como se proyecta mandar la colección, después de exhibida en Gotemburgo, a los lugares que lo soliciten, el material presentado no será devuelto, *a menos que el remitente no exprese por escrito que así lo desea.*

### **La Conferencia nacional del trazado de poblaciones.**

Se celebrará en Gotemburgo los días 3 y 4 de agosto de este año.

El programa lo está preparando el Comité of the International Garden Cities and Town Planning Federation.

Pueden obtener informes detallados dirigiéndose a Mr. H. Chapman, Organizing Secretary, 3, Gray's Inn Place, London, W. C. 1.

# ÍNDICE

---

	Páginas.
África del Sur.....	1
Alemania.....	2
Argentina.....	6
Bélgica.....	16
Canadá.....	18
Checoslovaquia.....	21
Chile.....	22
Estados Unidos.....	28
Finlandia.....	52
Francia.....	53
Gran Bretaña.....	62
Holanda.....	66
Italia.....	73
Méjico.....	76
Noruega.....	78
Nueva Zelandia.....	79
Suecia.....	80
Suiza.....	84
Congresos y Exposiciones internacionales.....	89