

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

II

Alemania, Francia, Gran Bretaña, Italia y Portugal.

Bibliografía.

MADRID

1923

MTIN. Biblioteca Central

01-69789

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 encomendó 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.º 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.º Serán invitadas a participar en ella las Asociaciones, entidades y Corporaciones relacionadas con el ramo de Construcción y las demás que estime convenientes el Instituto o la Comisión organizadora que este 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.º 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.º Por el Instituto de Reformas Sociales, o por la Comisión organizadora en quien éste delegue, se hará la designación de los ponentes, que informaran 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.º Las entidades invitadas deberán designar sus representantes o delegados antes del día 15 de mayo.

6.º 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. — *Chapaprieta*. — 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

II

Alemania, Francia, Gran Bretaña, Italia y Portugal.

Bibliografía.

MADRID

1923

MTIN. Biblioteca Central

Madrid: Sobrinos de la Suc. de M. Minuesa de los Ríos, Miguel Servet, 13.

ALEMANIA

El problema de la vivienda,

POR EL

DOCTOR PAUL HERTZ,

Diputado al Reichstag.

A) La escasez de viviendas.

La guerra mundial y el derrumbamiento de la vida económica alemana, producido por ella, ha tenido consecuencias fatales para la cuestión de la vivienda. La edificación urbana y rural ha disminuido extraordinariamente. Por el contrario, la demanda de vivienda no ha disminuido en la misma proporción. Por consiguiente, se ha producido gradualmente una escasez de viviendas que, al terminar la guerra, se convirtió en una falta absoluta, como jamás se conoció en Alemania. Todas las edificaciones que podían ser habilitadas para habitaciones han sido dedicadas a viviendas, con objeto de aliviar esta necesidad apremiante, siendo ocupadas inmediatamente.

I.—Aumento de la demanda de viviendas.

La demanda de viviendas no está regida por el número total de la población, sino por el número de familias. Por lo tanto, las pérdidas de la guerra no han ejercido gran influencia sobre esa demanda. Al perecer un hombre casado, su muerte, por lo general, no producía la disolución del hogar; por consiguiente, no influía en la disminución de la demanda de vivienda. Esta regla es aplicable con mayor razón a los casos en que los muertos eran solteros.

El número de nacimientos tiene solamente una influencia indirecta en el problema. Pero el número creciente de nacimientos constituye, en unión del aumento de matrimonios, un factor que advierte una crecida demanda de viviendas para lo futuro. Así, para la situación del mercado de viviendas, no puede ser indiferente la circunstancia de que, después de una disminución extraordinaria de nacimientos durante la guerra, en la actualidad se registra un aumento importante. El número de nacimientos en 1920 no ha llegado más que hasta 29,52 por cada 1.000 habitantes, en vez de los 28,8 del año 1913.

La influencia principal sobre el número de hogares y sobre la demanda de viviendas consiguiente la ejerce el número de matrimonios contraidos. En algunos casos, uno de los contrayentes ya tiene casa puesta, como ocurre con los viudos que se vuelven a casar. En los últimos años se produjeron casos semejantes con mayor frecuencia que antes de la guerra, porque el número de viudas que se vuelven a casar ha aumentado.

La cifra de matrimonios ha fluctuado, en los últimos años, de modo extraordinario: en los años 1919 y 1920 excedió en mucho su número de antes de la guerra; en 1919, esta cifra fué de 807.000; en 1920 llegó a 881.000, y en 1921 fué de 726 000.

En tiempo normal se podría cubrir la demanda de viviendas que resultaba de los casamientos por la existencia de habitaciones desocupadas a consecuencia de la disolución de otros hogares, y sólo había que proveer de vivienda a unas dos quintas partes de los nuevos matrimonios.

Al llegar el armisticio, muchos refugiados y emigrados buscaron protección y asilo en territorio alemán. Se trataba principalmente de alemanes que perdieron sus casas en el Extranjero y no pudieron regresar durante la guerra. Este número fué aumentado por alemanes que emigraron de las regiones ocupadas y separadas por las condiciones del armisticio y del Tratado de paz. Pero no solamente eran súbditos alemanes los que buscaron refugio en este país, sino fugitivos extranjeros, sobre todo de los países vecinos del Este. El número exacto de refugiados no ha sido posible establecerlo. Según los datos de la Cruz Roja, han sido acogidas en Alemania 813.323 personas, número que debe ser mayor, porque esta cifra se refiere únicamente a personas que pasaron por los puntos de control de la Cruz Roja.

El número de hogares nuevos establecidos en territorio alemán a causa de la llegada de estos refugiados no debe ser inferior a 150.000.

La escasez de viviendas se acentuó por esta emigración, sobre todo en las regiones fronterizas, como Prusia oriental, Silesia, Baden, Wurtemberg y Hesse. Los refugiados que llegaron a Berlín son en número enorme.

También las exigencias de las tropas de ocupación han influido mucho. Según datos oficiales, a fines de 1922, aparte de los cuarteles existentes y de los recién construidos, fueron ocupadas unas 10.000 viviendas, con 37.500 habitaciones, y además otras 9.400 habitaciones separadas.

II.—La oferta de viviendas.

Desde 1914, esta oferta se halla influida por un retroceso notable en la edificación. Las condiciones del mercado de materiales y de la mano de obra, determinando un encarecimiento en el coste de la edificación, han creado dificultades extraordinarias para la construcción de nuevas viviendas.

1) *Fabricación de materiales de construcción.*

Durante la guerra se han dedicado todos los ramos de la producción nacional a la fabricación de materiales de guerra. La producción de materiales de cons-

trucción tuvo que ceder ante las necesidades militares, y hasta que estas necesidades pasaron no ha sido posible utilizar las fábricas para la preparación de materiales de construcción. De unas 18.000 fábricas de ladrillos, quedaron paralizadas, al declararse la guerra, unas 8.000. En 1915 se paralizaron otras 5.500, y en 1916, otras 900. Al terminar la guerra sólo funcionaban 700 fábricas de ladrillo, cuyo número apenas ha podido aumentar hasta 1.200 ó 1.300 durante los años 1919 y 1920.

En situación más favorable quedó la industria del cemento, porque la producción de éste era muy necesaria para la construcción de las posiciones militares, para los puertos y establecimientos de la Administración militar. También las fábricas de cal, que elaboraban productos para las fundiciones de hierro, para la fabricación de nitratos de cal y para la agricultura, se mantuvieron, por lo menos, en parte, y no sufrieron el paro de la edificación con la misma intensidad que la fabricación de ladrillos. Más favorable todavía fué la situación de la industria maderera, que, por tener que proveer a las necesidades del ejército, no sufrió el menor paro.

Después de la guerra se empeoraron las condiciones, bajo la influencia del derrumbamiento económico, especialmente a causa de la inseguridad del porvenir. Sólo después que mejoraron, muy lentamente por cierto, las entregas de carbón y se animó un tanto la edificación, pudo aumentar también la fabricación de materiales.

2) *Precios de los materiales.*

A consecuencia de la producción restringida, de la oferta escasa y de la fabricación poco económica, han subido mucho los precios de los materiales, encarecimiento ya registrado durante la guerra. Después de ésta continuó el alza de los precios, primero lentamente, pero después, en la segunda mitad del año 1919 y la primera de 1920, con rapidez extraordinaria. En 1921, y sobre todo en 1922, el aumento de estos precios seguía una marcha alarmante.

Que los jornales no fueron la causa de este encarecimiento, lo prueban los datos siguientes: hasta el 1.º de junio de 1922 han subido los precios de los materiales de construcción de una vivienda de 70 metros cuadrados a 81,6 veces el precio anterior; el 1.º de agosto de 1922 subió a 133 veces, y el 1.º de septiembre a 271 veces. El precio anterior se refiere al vigente en 1.º de julio de 1914. En cambio, los gastos de jornales no subieron en las mismas fechas más que hasta 42,45 a 59 y 103 veces. Por otra parte, la mano de obra de una vivienda ha bajado, desde el 1.º de julio de 1914 hasta el 1.º de agosto de 1922, en un 40,6 por 100, y en cambio, el precio de los materiales ha subido un 32,7 por 100 en el mismo periodo.

3) *Número y productividad de los obreros.*

También las condiciones del mercado obrero en el ramo de la edificación han creado muchas dificultades para la construcción de viviendas. Durante la guerra se acentuó la escasez de esta clase de obreros; su número ha disminuido

mucho desde el principio de la guerra. En el año 1914 ascendía aproximadamente a 1.760.000, y en 1920 llegaba escasamente a 1 millón. Muchos fallecieron en la guerra o regresaron con heridas, que disminuyen notablemente su capacidad productora y hasta hacen imposible su trabajo en este ramo. Una parte considerable de ellos ha adoptado otros oficios como, por ejemplo, la minería, en la cual les brindaban las condiciones de la guerra jornales elevados, trabajo constante y liberación del servicio militar. Al terminar la guerra fueron muy pocos los que volvieron a su oficio antiguo. La renovación de la juventud en el ramo de la edificación ha desaparecido, porque los jóvenes obreros, en vista de la inseguridad de este ramo, han preferido cambiar de oficio. También ha influido bastante la escasa diferencia entre los jornales de los obreros especializados y los simples peones que existen en las tarifas adoptadas últimamente.

La productividad de los obreros que han seguido en el oficio o han regresado después de la guerra ha disminuido de manera considerable como resultado de una insuficiente alimentación. Las agitaciones políticas han influido mucho también en el mismo sentido después que acabó la guerra. Con el mejoramiento de las condiciones de alimentación y con la gradual normalización de la vida política, la productividad ha aumentado.

4) Descenso en las obras de edificación desde 1914 a 1918.

Durante el periodo inmediatamente anterior a la guerra observóse ya una disminución en la edificación de nuevas viviendas. Mientras que en 1912, según censo verificado, en 37 ciudades se construyeron 8.912 casas con 61.335 viviendas, en 1913 descendió este número, en las mismas ciudades, a 7.017 casas con 45.220 viviendas. Durante la guerra, y por las causas mencionadas, descendió la edificación más todavía, aparte de que, con la prolongación de la guerra, fué limitada la edificación de casas habitables por razones militares. Los escasos materiales de construcción y mano de obra tuvieron que ser aplicados, sobre todo, a las necesidades del ejército y de las industrias militares. Se han construido:

AÑO	Casas.	Habitaciones.
1914.....	5.667	39.330
1915.....	2.464	13.171
1916.....	966	4.685
1917.....	428	1.712

En 1917 se construyeron en las ciudades mencionadas la 21.^a parte de las casas edificadas en 1912, con la 26.^a parte de viviendas. En Anhalt ha descendido el número de las viviendas construidas anualmente, desde los años 1914 a 1917, de 610 a 1.

Del año 1918 hay datos de 54 ciudades donde se construyeron 3.923 viviendas.

5) *Disminución de viviendas disponibles durante la guerra.*

De esta reducción en la edificación no resultó, desde luego, una escasez de viviendas, porque al principio de la guerra disminuyó mucho la demanda de éstas. A causa de la movilización se desalojaron o redujeron muchos hogares. También muchos recién casados dejaron de instalar casas propias. Por lo tanto, el número de viviendas desocupadas aumentó, en los años 1914 y 1915, en casi todas partes.

En 1916 cambiaron estas condiciones del mercado de viviendas; y la demanda aumentó durante el año 1917. El número de viviendas desocupadas disminuyó en toda Alemania. De 44 ciudades, sobre las cuales existían datos de comparación con años anteriores, sólo 8 tenían más del 3 por 100 de viviendas desocupadas, y en 19 ciudades, la proporción descendió a menos del 1 por 100.

Puede dar una idea aproximada del estado del mercado de viviendas un censo realizado poco antes de terminar la guerra en mayo de 1918. De unos 75.000 Municipios que constituían el antiguo Imperio alemán, se ha practicado el censo en 3.782, de los cuales hay 2.679 con menos de 5.000 habitantes y 1.103 con población superior a este número. En el día del recuento resultó que, de 9.176.136 habitaciones, había 181.522 desocupadas, o sea el 2 por 100 aproximadamente.

De una comparación del censo verificado en 1918 con el de 1913 resulta una disminución importante en el número absoluto de viviendas desocupadas, como demuestran las cifras siguientes:

	Habitaciones desocupadas	
	en 1913.	en 1918.
Berlin.....	27.813	18.972
Königsberg.....	642	163
Munich.....	3.705	378
Dusseldorf.....	3.906	779

6) *El mercado de viviendas al terminar la guerra.*

Ya en los últimos años anteriores a la guerra resultaba poco productiva para el capital privado la construcción de nuevas viviendas. En las construidas durante los años 1916 a 1918 figuran muchas casas destinadas por los patronos para sus empleados y obreros, sin tener en consideración el posible producto de sus rentas. Así, por ejemplo, el Estado construyó para los obreros y empleados de sus establecimientos, en Spandau, unas 800 casas en la nueva Ciudad-Jardin Staaken.

Asimismo fué construida la Ciudad-Jardín Plauen para acomodar a los obreros y empleados de la nueva fábrica de municiones establecida en aquella po-

blación. De las colonias industriales privadas se puede señalar como ejemplo la gran colonia de la fábrica Leuna, en la provincia de Sajonia.

El aumento del coste de la edificación después de la guerra ha hecho imposible toda construcción particular. Con gran lentitud, y gracias a las disposiciones de la Federación, de las regiones y de los Municipios, se ha conseguido reanimar la edificación, aunque en escala muy reducida.

Habiendo aumentado la demanda de viviendas extraordinariamente, ha resultado una gran escasez de éstas, no sólo en las ciudades importantes, sino sucesivamente en todas las poblaciones del país. No era ya posible satisfacer demanda tan considerable, y la falta de viviendas produjo condiciones sumamente anormales.

No existen datos exactos sobre estas demandas y ofertas en toda Alemania, pero ya indican algo los resultados del censo de 8 de octubre de 1919, que ha establecido, al fin, el número exacto de hogares en toda Alemania y su aumento considerable.

Aunque los datos obtenidos en 1919 no son comparables con los de 1910, a causa de los cambios en la extensión del territorio, resulta, de todas maneras, que en 1910 había 11.150.750 hogares, con 50.266.522 personas, y en 1919 había 12 073.060, con 50.850.823.

El aumento desde 1910 a 1919 ha sido, pues, de 584.301 habitantes y 922.305 hogares.

De los datos estadísticos existentes no se puede deducir con exactitud hasta qué grado ha disminuido la emigración en Alemania; pero según las informaciones que se reciben de los distritos rurales, la disminución es notable.

III.—Detalles sobre la escasez de viviendas en los últimos años.

Es imposible hacer un resumen exacto de la demanda de viviendas en todo el país. En algunas ciudades existen datos de las Comisiones de alojamiento que merecen ser mencionados:

En Hamburgo, el número de personas que necesitaban alojamiento, en 1.º de octubre de 1919, eran 2.612; en 1.º de octubre de 1920 eran 14.484, y en 1.º de agosto de 1921, eran 20.135. Después de una investigación exacta, fueron calificados como casos urgentes: 818 en 1920, y 1.371 en 1921. De 1.º de octubre de 1919 a la misma fecha de 1920 se registraron como disponibles solamente 5.800 viviendas.

En Leipzig fueron registrados:

Solicitantes que tenían vivienda	1.577
De ellos tenían viviendas completamente ocupadas..	1.202
Idem id. malsanas	375
Solicitantes que carecían de vivienda	2.675
De ellos, recién casados:	
a) con niños.....	242
b) sin niños.....	746
Otros	1.687

Fueron denegadas 7.126 solicitudes: de ellas, 1.176 correspondientes a matrimonios que, según las investigaciones de la Comisión, estaban alojados en con-

diciones tolerables, y 5.950 de recién casados que habían contraído matrimonio después del 1.º de enero de 1920.

Desde 1919 dejó de haber viviendas desocupadas.

En Plauen había, en 30 de septiembre de 1920, 2.205 personas sin alojamiento, de las cuales 695 eran recién casadas, y existían 2 viviendas disponibles; en 31 de diciembre del mismo año, 2.712 personas sin alojamiento, de las cuales 927 recién casadas, y existían 41 viviendas disponibles; en 30 de junio de 1921 había 3.662 personas sin alojamiento, de las cuales 1.235 recién casadas, y se disponía de 26 viviendas.

En Dresde la demanda y oferta se presenta en esta forma:

	Solici- tantes.	Vi- viendas.
Hasta 1.º de julio de 1920	5.542	533
— 1.º de octubre de 1920.....	9.897	552
— 1.º de enero de 1921	12.457	1.231
— 1.º de abril de 1921	14.896	1.945
— 1.º de julio de 1921	17.790	1.974
— 29 de agosto de 1921	18.799	1.915

En Munich había, según la estadística de la Oficina de viviendas, un total de 22.882 solicitudes en 31 de diciembre de 1920.

En Berlín se presentaron, desde 1.º de enero de 1919 hasta 30 de septiembre de 1920, un total de 72.339 solicitudes de viviendas. Fueron atendidas 40.057, y quedaban 32.282 en 1.º de octubre de 1920, sin que hubiera medio de satisfacerlas. La cantidad mensual de solicitudes fluctuaba entre 5.000 y 7.000, y el número de viviendas disponibles, incluso las embargadas, no pasaban de 1.200 por mes.

En Bochum, en 1.º de julio de 1921, había 8.566 solicitantes, entre ellos 1.600 familias sin vivienda, que se alojaban con amigos, 204 expulsados de Polonia y Alsacia, 232 empleados trasladados, 1.445 familias con viviendas insuficientes y 165 familias con viviendas malsanas.

En Bremen había, en 1.º de enero de 1921, 5.026 solicitantes, número que en 30 de septiembre de 1921, había aumentado en 4.228, haciendo un total de 9.274. Había 1.221 viviendas desalojadas. Quedaron, pues, 8.053 solicitantes sin obtener alojamiento.

Aparte de la región ocupada, tienen un número crecido de personas sin alojamiento las ciudades siguientes:

Berlin-Lichtenberg...	el 6,31 por 100 de la población total.		
Breslau.....	el 7,87	—	—
Königsberg.....	el 6,12	—	—
Spandau.....	el 7,93	—	—

Esta escasez de viviendas no se reduce únicamente a las grandes poblaciones: existe también en las aldeas y localidades pequeñas. Sobre algunos pueblos de Mecklenburg-Schwerin, por ejemplo, existen los datos siguientes:

	SOLICITANTES						VIVIENDAS					
	1.º marzo 1918.	1.º septiem- bre 1918.	1.º marzo 1920.	1.º septiem- bre 1920.	1.º marzo 1921.	1.º septiem- bre 1921.	1.º marzo 1919.	1.º septiem- bre 1919.	1.º marzo 1920.	1.º septiem- bre 1920.	1.º marzo 1921.	1.º septiem- bre 1921.
Rostock	170	1.030	2.127	2.884	3.658	»	50	250	550	950	1.250	»
Schwerin..	37	623	1.124	1.668	2.334	2.712	2	329	525	507	236	677
Wis ar	»	60	210	450	560	709	»	110	»	210	»	196
Güstrow....	»	161	502	854	1.233	1.498	»	146	422	385	635	848

IV. — Estado de las viviendas antiguas.

Desde los años de la guerra han quedado muchas casas viejas sin las obras periódicas de reparación. En parte fué debido esto al aumento del coste de semejantes obras, no correspondido por las rentas percibidas. En otros muchos casos fué debido a falta de materiales y mano de obra. Estas condiciones no han cambiado mucho hasta ahora. El estado técnico de las casas antiguas ha empeorado, a causa del excesivo número de vecinos.

Las reparaciones prescritas por la Ley no han podido realizarse, por la imposibilidad de desalojar las viviendas durante el tiempo necesario para hacer dichas reparaciones.

B) Disposiciones relativas a las viviendas.

I. — Revista general.

1) *Carácter general de las medidas adoptadas.*

Las condiciones durante y después de la guerra han exigido la intervención gubernamental, que se ha extendido mucho más allá de los límites generalmente adoptados para esta clase de reglamentación en tiempos normales. Al fin, se creó un régimen bajo el cual fué eliminada casi por completo la iniciativa privada en la administración de los edificios existentes y en la construcción de nuevas viviendas y colonias. Estas condiciones subsisten, y no pueden desaparecer hasta el momento que desaparezca también la inseguridad actual, que, con la fluctuación del cambio, influye en grado sumo sobre las propiedades inmuebles.

Estas condiciones se han impuesto poco a poco. Las primeras disposiciones del Gobierno no eran más que ampliaciones de los Reglamentos vigentes. Se referían a facilitación de créditos para casas baratas y a la adaptación de prescripciones sobre fachadas, edificación de solares y modos de construir, a la política moderna de viviendas y adquisición de terrenos para edificar. También fueron extendidas las disposiciones encaminadas al fomento de colonias rurales dictadas por algunos de los Estados federados.

2) *Ampliación de la intervención del Estado.*

Todos los problemas planteados a los órganos gubernamentales durante y después de la guerra no podían ser resueltos sin la colaboración del Estado con los países federados y los Municipios; a este respecto, el Estado sobrepasó su actividad anterior a la guerra. Llegó un momento en que el Estado estableció las bases para toda la actividad en el ramo de la edificación, quedando los detalles de la ejecución en manos de los países federados y los Municipios. También fueron llamados a participar en la obra organizaciones privadas de utilidad pública. El artículo 10, punto 4.º de la Constitución federal de 11 de agosto de 1919, concede al Estado el derecho de legislación sobre cuestiones de propiedad territorial, distribución de terrenos, colonización, subdivisión y adquisición de éstos, así como sobre todas las cuestiones relacionadas con la vivienda y la distribución de la población. Con esto ha adquirido el Estado mucha mayor autoridad que la concedida por la Constitución anterior. Por otra parte ha quedado un vasto campo para la actividad de los países federados y los Municipios, a los cuales está permitida toda actuación, de acuerdo con las bases establecidas por el Estado.

II.—Organización.

1) *En la Federación y en los países federados.*

La solución de los nuevos problemas ha exigido del Estado y de los países federados una serie de medidas organizadoras. También ha adelantado la formación de Uniones entre personas y Sociedades interesadas en las cuestiones de vivienda y colonización. La actuación del Estado en el ramo de la edificación, anticipos, etc., es llevada por el Ministerio General del Trabajo. En el ramo de producción de materiales (cemento, ladrillo, madera) es el Ministerio de Economía Nacional quien dirige.

En los países federados y en los Municipios fueron creados nuevos departamentos oficiales y Asociaciones de utilidad pública. Casi por todas partes se encuentran Comisarios regionales de la vivienda, Uniones de inquilinos y Oficinas de alojamientos.

2) *Organización nacional de los que carecen de vivienda.*

Además de las nuevas dependencias oficiales mencionadas, hay que citar otras organizaciones de importancia nacional.

La Sección obrera de la Unión Central de Patronos y Obreros industriales de Alemania ha establecido Sucursales especiales para la fundación de Colonias Mineras.

Las Sociedades para la regulación de los inquilinatos se han agrupado últimamente en la Unión Nacional de Sociedades para regular la renta, arriendos e hipotecas, con domicilio en Berlín, y las Oficinas de alojamientos, en la Unión

Nacional de Oficinas de Alojamientos. También las Sociedades mutualistas de inquilinos sin vivienda han fundado una Unión Nacional.

Con intervención de la Caja Nacional de Seguros de Empleados fué fundada, en 1917, una Sociedad de Casas baratas para empleados, con capital de 2 millones de marcos y domicilio en Berlín; hasta ahora la forman 34 Sociedades, y ha edificado 2.500 casas.

También se han formado y agrupado en Uniones nacionales Sociedades para reformas de viviendas, Cooperativas de construcción y Sociedades de inquilinos.

3) *Cooperativas constructoras.*

Dentro del ramo de la edificación han aparecido organizaciones nuevas que merecen una mención especial. Ya en los últimos años de la guerra formaron los obreros intelectuales y manuales del ramo de la edificación, en varios puntos de Alemania, Cooperativas productoras de edificación, con el fin de competir con las Empresas constructoras privadas y lograr la baja del coste de construcción. También querían conseguir, por este método de organización, una intervención mas amplia en la dirección de las obras.

Con el tiempo han procurado remediar los defectos de organización, cambiando la forma de Sociedades cooperativas por otra fórmula legal. Después de haber intervenido en el movimiento la totalidad de las organizaciones obreras del ramo de la edificación, se ha constituido con su apoyo, en septiembre de 1920, la Unión de Constructoras Obreras, adoptándose la organización en forma de Sociedades de responsabilidad limitada (Sociedades anónimas).

Los socios de estas Edificadoras son, por lo general, las Sociedades obreras y sus Uniones, pero también lo son las Corporaciones públicas, Sociedades de inquilinos, el Estado, Municipio y otros. Como fin social de estas entidades obreras figura la ejecución de cualquier clase de obras del ramo, así como contratación de obras en su totalidad, con preferencia las casas baratas, administración y participación en Empresas que persiguen los mismos fines.

Para apoyar a las Edificadoras obreras en su actuación se han organizado Uniones regionales, cuya finalidad es ayudarlas económicamente, aumentar su número y coordinar sus métodos de organización y trabajo. Estas Uniones regionales están organizadas también en forma de Sociedades anónimas; sus socios son, además de la Unión Nacional de las Edificadoras obreras, las Uniones locales y regionales de las Sociedades obreras y las Edificadoras obreras locales. Las Uniones regionales, a su vez, están agrupadas con la Unión Nacional de Edificadoras obreras, con domicilio en Berlín, y sus socios son las Uniones Nacionales de Sociedades obreras.

En el Congreso celebrado el 26 de marzo de 1923, la Unión Nacional aumentó su capital de 25 hasta 125 millones de marcos. Como la Unión Nacional no representa más que la dirección suprema económica de las Edificadoras alemanas, que se compone de 19 Uniones regionales, que a su vez son Sociedades anónimas, con capital social propio cada una, y están constituidas por unas 250 Edificadoras directas del ramo o auxiliares, también con capitales propios, re-

sulta que las 250 Edificadoras obreras constituyen un *Trust* de construcción que representa la Empresa más importante de Alemania, compuesta de Sociedades obreras libres. En sus obras trabajan unos 20 000 obreros y empleados. Posee en efectivo más de 10.000 millones de marcos. El desarrollo de esta organización se ha efectuado, en su mayor parte, durante el último año. A pesar de las grandes dificultades que se han presentado, la Unión Nacional y sus Edificadoras obreras afiliadas han podido conquistar una situación en el mercado de la edificación, que les ha permitido conseguir una importante rebaja en los precios de la edificación y evitar toda posibilidad de un futuro encarecimiento. Debido a la actuación de las edificadoras obreras, los precios de las obras se han mantenido en un nivel bastante bajo, así como los precios de todos los materiales, del acero, hierro, madera, vidrio y carbón. La Unión Nacional y las Edificadoras obreras han empezado a establecer industrias propias para la fabricación de materiales, poseyendo actualmente varias fábricas de ladrillos, aserrar, canteras, etc. Los capitales de las Uniones se ven aumentar continuamente por las Organizaciones obreras, mientras que los capitales de las Edificadoras crecen por aportaciones y anticipos de Instituciones públicas y Cooperativas de construcción. El capital privado no tiene participación alguna en las Uniones ni en las Edificadoras.

4) *Participación de Instituciones públicas.*

En las Edificadoras obreras no tienen participación las Instituciones públicas, así como el Estado de Sajonia en la Edificadora Sajona, y el Municipio de Munich en la Edificadora de aquella capital, etc.

III.—Medidas para la regulación de los alquileres.

1) *Principio de la defensa de los inquilinos.*

Las primeras disposiciones legales fueron dictadas y motivadas por la escasez de viviendas en 1916. Pero estas disposiciones resultaban insuficientes al prolongarse la guerra, porque eran aplicables sólo en los casos de no haber cumplido el inquilino sus obligaciones; pero no le protegían contra un aumento de la renta ni contra el desahucio. Y los abusos en este sentido crecían en proporción con la mayor escasez de viviendas.

Para la defensa del inquilino se hizo necesaria la disposición de 26 de julio de 1917, que representa el primer paso de la legislación en este sentido. Esta disposición, con unos pequeños aditamentos, constituye hasta ahora la base de la proporción del inquilino. Los Tribunales de arbitraje establecidos por la Ley pueden dictaminar, a petición del inquilino, sobre la razón de un desahucio, disponer la prórroga de un contrato de inquilinato y prohibir el aumento de la renta en caso de prorrogarse el contrato. El Tribunal debe dictar sus decisiones basándose en el principio del mantenimiento de la renta mínima. Sus decisiones son inapelables.

Posteriormente se ha ordenado que donde sea extrema la escasez de vivien-

das, reciba el inquilino una protección adicional. Se ha dictado que, al observar las Autoridades locales abusos graves producidos por la extrema escasez de viviendas, adopten otras medidas extraordinarias, previo consentimiento del Ministerio de Trabajo.

La Ley sobre prevención de la escasez de viviendas, en vigor desde el 11 de mayo de 1920, autoriza hasta la intervención en el derecho a trasladarse de domicilio, inviolabilidad del domicilio y propiedad, así como limita el derecho de ejecución de embargos. Al mismo tiempo ha retirado a los Tribunales de arbitraje el derecho de señalar los alquileres en las viviendas nuevas construidas con ayuda del Estado, porque la misma Ley sobre construcción de casas con subvención del Estado establece las proporciones de los alquileres.

2) *La Ley federal sobre alquileres.*

Después de haberse estudiado casi dos años, fué promulgada, en 24 de marzo de 1922, la Ley federal del inquilinato que contiene las bases de los alquileres que han de regir. Queda limitada la libertad del contrato que previene el Código civil, pero esta limitación tiene escasa trascendencia para la mayoría de las casas habitadas. Se establece el derecho, para ambas partes contratantes, de exigir por simple aviso por escrito en todos los casos, sin exceptuar los contratos a plazo largo, el cálculo de la renta a base de normas establecidas por la Ley (renta anual), aunque el contrato estipulara condiciones distintas. Una vez remitido el aviso, entra en vigor la renta que establece la Ley, en vez de la renta que hubiere estipulada. En casos de divergencias, el importe de la renta lo fijará el Tribunal de arbitraje.

Para establecer el importe de la renta legal se calcula, en primer lugar, la renta básica, deduciendo de la renta anterior a la guerra (fecha de referencia es el 1.º de julio de 1914) las partidas que representan el sostenimiento y reparaciones, calefacción central, servicio de agua caliente y otros gastos especiales. Después, este precio básico es aumentado por el coste actual de dichas partidas.

También reglamenta la Ley la representación de los inquilinos, reconociéndola por primera vez legalmente. Por el art. 17 se concede a los inquilinos el derecho a delegar su representación en asuntos relacionados con cuestiones de rentas en uno o en varios representantes. Una vez constituida la representación, deben acudir a ella, en caso de diferencia, ambas partes: el arrendador y el arrendatario, y así lo han de exigir los Tribunales de arbitraje. Los Delegados han de procurar resolver las diferencias a satisfacción de ambas partes.

Los edificios propiedad de la Federación, de los Estados federados, de Municipios, de Cooperativas de construcción y de Sociedades de Utilidad pública, están exentos de las prescripciones de esta Ley.

Esta Ley no representa más que las bases generales para la actuación de los Gobiernos regionales y locales, dejando amplitud para disposiciones y reglamentaciones adicionales por parte de los Estados federados y los Municipios.

3) Nueva reglamentación de la defensa de los inquilinos.

Además de la Ley sobre alquileres, debía redactarse un Reglamento para la defensa de los inquilinos. Pero el proyecto, redactado ya hace tiempo, todavía no ha sido aprobado.

Las bases principales de este proyecto son las siguientes:

Los contratos de alquiler de edificios, o de partes de ellos, pueden ser **derogados** por el arrendador basándose exclusivamente en causas bien definidas por fallo judicial, a petición suya. Esta petición procede en caso de que el inquilino, u otra persona de su familia, o alguien a quien se haya concedido el uso del inmueble alquilado, resulte culpable de una gran molestia para el arrendador o para otro inquilino de la casa, o cause un daño importante en el edificio o en la habitación alquilada, por dedicarla a usos inconvenientes, o desatienda el aseo y cuidados exigidos, y también en caso de subarriendo, sin la autorización debida, a una tercera persona.

También procede la demanda en caso de faltar el inquilino al pago de dos vencimientos de renta seguidos o una gran parte de ellos, o cuando deba más de un semestre de renta. También puede demandar el arrendador la rescisión del contrato en caso de existir circunstancias especiales de carácter urgente que exijan la toma de posesión del inmueble alquilado, y, por no poder conseguirla, resultase un perjuicio grave para sus intereses. Pero en este caso no puede tener lugar el desahucio forzoso si no se ha puesto a disposición del inquilino otro local que corresponda a sus necesidades personales o comerciales.

Existe una importante excepción para las viviendas de empleados. En caso de que la vivienda esté alquilada únicamente por existir entre las dos partes contratantes relaciones de empleo o servicio, las prescripciones de la Ley tienen validez solamente durante el tiempo que persistan tales relaciones.

La Ley es aplicable en todos los casos de subarriendos.

No se aplica a edificios de propiedad nacional, municipal o de Sociedades de utilidad pública.

Tampoco es aplicable a construcciones nuevas o casas reconstruidas que han sido terminadas después de 1.º de junio de 1918, y, finalmente, tampoco se aplica a los locales ocupados por Sociedades cooperativas de construcción.

También contiene el proyecto la reglamentación precisa del personal y procedimientos de los Tribunales de alquileres. Este Tribunal se compone de un Presidente y varios Vocales. El Presidente debe pertenecer a la Judicatura o haber sido aprobado para ejercer altos cargos gubernativos. Durante el periodo de su gestión, que debe durar un año, por lo menos, puede ser destituido únicamente por prescripción del Reglamento para destitución de empleados civiles que no ocupan puesto en la Magistratura. Para los fallos del Tribunal es necesaria la presencia del Presidente y no menos de dos Vocales, la mitad de los cuales ha de representar a los arrendadores, y la otra mitad, a los inquilinos.

Una reforma importante consiste en el derecho de apelación contra los fallos del Tribunal; pero sólo en casos de infracción evidente de las Leyes por parte de éste.

IV.—Medidas contra la escasez de viviendas.

1) *Prohibición de los derribos.*

La creciente escasez de viviendas ha obligado a establecer, además de la defensa de los inquilinos, el control sobre el aprovechamiento de todas las viviendas existentes y de todas las habitaciones que pudieran servir para alojamiento de personas sin domicilio. La vigente disposición de 23 de septiembre de 1918, repetidas veces reformada, ha servido de base para ello. Se prescribe que las Autoridades superiores de los Estados federados puedan autorizar y obligar a los Municipios a que adopten las medidas especificadas en la disposición.

Según esta autorización, los Municipios pueden prohibir que, sin su previo consentimiento, se proceda a la demolición de edificios y a la adaptación de locales que han servido antes del 1.º de octubre de 1918 para otros usos, como fábricas, almacenes, talleres u oficinas. También pueden ordenar el registro de cuartos desocupados y su inspección por Comisiones municipales. Además, puede el Municipio indicar al poseedor de una habitación desocupada un inquilino que la necesite. Finalmente, puede también requisar locales desocupados, que se utilizaban como fábricas, talleres u oficinas, para convertirlos en viviendas. En caso de no bastar las medidas mencionadas, pueden concederse a los Municipios, previa autorización del Ministerio del Trabajo, facultades más amplias. Puede ser suspendida la libertad de trasladarse de domicilio y el derecho de inviolabilidad del domicilio y de propiedad, cuando sea necesario, para aliviar la situación creada por la escasez de viviendas.

2) *Requisición.*

La requisición de viviendas industriales, es decir, locales de propiedad de industriales y agricultores, que fueron edificadas para viviendas de sus empleados y obreros, ha presentado muchas veces serias dificultades para el funcionamiento de estos establecimientos, ya que no pueden ser utilizados para otros fines que aquellos para los cuales fueron edificadas.

Tampoco han dado resultados favorables las requisiciones de viviendas en casas nuevas.

La requisición de partes de viviendas ocupadas, pero demasiado grandes, ha aumentado el número de viviendas disponibles; pero la actuación de las Comisiones de viviendas en este sentido fué complicada por la circunstancia de que la subdivisión de grandes viviendas en varias otras independientes exigían la construcción de los servicios necesarios, como cocinas, cuartos de baño, etc., de coste muy considerable, y en muchos casos la construcción de la casa lo hacía imposible; por lo tanto, muchos Municipios han desistido, desde el año 1920, de la requisición de casas semejantes, y han exigido a sus propietarios o habitantes ciertas cantidades en efectivo que bastasen para la edificación de viviendas baratas, en proporción con la parte sobrante de la casa.

C) Fomento de la edificación.

I.—Revista general.

La opinión pública está de acuerdo en que las medidas adoptadas para aumentar la capacidad de alojamiento de las casas existentes no pueden mejorar las condiciones del mercado de la vivienda, y, sobre todo, que hay que activar la construcción de viviendas nuevas. Una edificación intensa por parte del capital privado, después de la guerra, no era probable, porque la renta del capital invertido no era segura. La situación se presentaba, a principios de 1918, en la forma siguiente:

El coste de edificación de una vivienda había subido, en comparación con los tiempos anteriores a la guerra, aproximadamente de un 200 hasta un 300 por 100. Los alquileres, por el contrario, no subieron en la misma proporción, y si eran suficientes para cubrir los gastos de las casas antiguas, no producían la renta conveniente en las construcciones nuevas. Tampoco era de esperar que se pudiera atraer al capital privado con aumentos de alquileres, porque era imposible calcular con seguridad el coste futuro de la edificación. En 1917 y 1918 se opinaba generalmente que la subida de precios de la construcción era pasajera, y que, pasado el periodo de transición, volverían a bajar, aunque no al nivel anterior a la guerra. En caso de que, después del aumento de alquileres, descendiese en años posteriores el coste de la construcción, se produciría también la baja de alquileres correspondientes, por no poder mantenerse los alquileres calculados en proporción con el coste de las nuevas construcciones. De modo que, aceptando el caso de que un aumento inmediato de alquileres garantizase por el momento la renta del capital invertido, no existía garantía alguna para lo futuro. Y esta inseguridad en cuanto a lo porvenir, y no las medidas gubernamentales aplicadas a los alquileres, fué lo que creó la imposibilidad de invertir capitales privados en la edificación. Si se quería renovar la actividad en esta industria, no había otro remedio que obtener la renta del capital por subvenciones. Estas subvenciones debían cubrir la parte del coste de los edificios nuevos, cuyas rentas no sería posible obtener de los alquileres.

Siendo así poco probable una intensa actividad privada en el ramo de la edificación, era, sin embargo, necesario atraer lo más posible al capital particular para construcciones improductivas. Esto fué lo que intentó el Gobierno federal estableciendo la exención de impuestos.

Para poder desarrollar la edificación en gran escala no bastaba asegurar la capitalización de las nuevas construcciones: era necesario todavía conseguir los terrenos y materiales para la edificación. Vista la escasez extraordinaria de materiales y sus precios exorbitantes, era necesario resolver su obtención de alguna manera para la ejecución de las obras subvencionadas. Los organizadores no tuvieron más remedio que adquirir fábricas de ladrillos y otras industrias. De este modo han adquirido en Hamburgo la mayor fábrica de ladrillo de la región, que elabora actualmente 2 millones de ladrillos por año.

II.— Bases de la política de viviendas después de la revolución.

Habiendo adoptado la Federación, los Estados federados y los Municipios medidas radicales para el desarrollo de la edificación, y después de haber invertido cantidades importantes en su capitalización, llegaron a ejercer una influencia predominante. En primer lugar, había que considerar la situación económica creada por el resultado desfavorable de la guerra y procurar el aumento de viviendas en regiones donde podían servir para alojamientos de obreros de las industrias más importantes, así como de la agricultura y de la minería, lo cual permitiría aumentar el número de obreros de estos ramos y multiplicar la producción.

En la parte correspondiente a la construcción de viviendas en ciudades grandes también insistieron el Gobierno y los Municipios en la introducción de mejoras. La tendencia a construir casi exclusivamente casas grandes para viviendas debía desaparecer, adoptándose la edificación de casas pequeñas con jardines propios.

La construcción de casas pequeñas, casi abandonada en lo pasado, se exige actualmente por la mayoría de la población que sufre todavía las consecuencias de la guerra, una de las cuales es el alarmante desarrollo de la tuberculosis.

Tampoco se ha podido probar que la construcción de edificios grandes sea preferible a la de edificios pequeños desde el punto de vista económico.

En cuanto a la parte económica de la construcción de viviendas, no deciden sólo el coste del terreno y de la construcción. Más importante aparece el gasto total que resulta para el inquilino de su ocupación de la vivienda. Una casita con jardín es mucho más ventajosa, porque el valor de las hortalizas obtenidas cubre una parte del alquiler. Por esta causa puede resultar más económico el alquiler de una casa con huerta que el de una vivienda en una casa de vecindad, aunque el coste de construcción de la primera sea mayor.

Además, tratándose de la inversión del capital privado, conviene adoptar la edificación de casas pequeñas, porque la renta de casas grandes es muy poco probable en la actualidad.

III.—Atracción del capital.

Tratándose de las medidas para costear la edificación, hay que distinguir la parte productiva de este coste de la parte no productiva. Aunque el esfuerzo del Estado y de los Municipios se encaminaron, en primer lugar, a la capitalización de la parte no productiva, también se adoptaron varias medidas relacionadas con las partes productivas del coste de la edificación.

En varias Leyes sobre previsión se ha tratado de facilitar la inversión del capital transformando una parte de la renta en amortización con garantía del Estado. Para disminuir la parte improductiva se han facilitado cantidades importantes del Tesoro público, así como para construcción de viviendas en general y viviendas para obreros mineros en particular. También han subvencio-

nado la Federación, los Estados y los Municipios la construcción de viviendas para obreros y empleados del Estado y de Empresas particulares. Finalmente, se dieron facilidades para construir viviendas a las instituciones protectoras de los sin trabajo.

Las primeras disposiciones dictadas para subvencionar la edificación constan en un decreto del Consejo del Estado de 31 de octubre de 1918, basado en el principio de que el Estado ha de contribuir en la construcción de viviendas con la parte del capital que no puede obtener rentas de los alquileres.

Las subvenciones necesarias fueron aportadas, en partes iguales, por la Federación, los Estados y los Municipios. Estas subvenciones se conceden solamente para casas pequeñas y medianas. A fin de evitar especulaciones, había que llenar ciertos requisitos de carácter hipotecario. Las subvenciones se han pagado a los constructores en dinero efectivo, sin interés, y, como regla general, sin la obligación de reintegro. Las familias numerosas, las de los combatientes y víctimas de la guerra, tenían preferencia en la distribución de las viviendas construidas. Podía exigirse el reintegro, además de los casos de infracción de las condiciones en que fué concedida la subvención, cuando se hubieran subido los alquileres: en este caso, el exceso sobre el alquiler establecido se aplica a la amortización o para cubrir los gastos adicionales del propietario.

1) *Impuestos sobre las viviendas.*

Cuando en 1919 se probó que el aumento de coste de construcción no sería pasajero, como al principio se había creído, el Gobierno federal procuró encontrar recursos especiales para el desarrollo de la edificación, a fin de aliviar la situación apremiante del Tesoro nacional, de los Estados federados y de los Municipios.

Aunque por acuerdo entre el Gobierno federal y otras partes interesadas se ha vuelto a incluir en el presupuesto para 1920 la partida de 500 millones de marcos para subvencionar edificaciones, ha sido bajo la condición de que esta cantidad debe ser reintegrada al Tesoro por el producto de un impuesto especial sobre terrenos edificables.

La iniciativa de este impuesto pertenece al Dr. en Ingeniería Martin Wagner, que lo presentó en 1916 y se puso luego al frente de la Unión de edificadoras obreras. Los propietarios de las casas antiguas, cuyos alquileres quedaron limitados por la Ley para la defensa del inquilino, tenían que pagar un impuesto cuyos productos se aplicasen a subvencionar las construcciones nuevas. En realidad, este impuesto resultó ser un impuesto sobre alquileres.

La Ley del impuesto para fomentar nuevas edificaciones se divide en dos partes. En primer lugar, reglamenta éste en forma de impuesto sobre alquileres. Después prevé el caso de un posible impuesto sobre terrenos edificables, o permite la extensión de impuestos temporales establecidos antes de haberse promulgado la Ley. Se puede aplicar impuestos, en general, sobre todos los edificios erigidos antes del 1.º de julio de 1918, y no solamente las casas habitadas, sino también las fábricas, tiendas, locales industriales y edificios agrícolas de todas clases. El contribuyente del impuesto sobre alquileres es la persona que

tiene el derecho de uso directo del local, o sea el inquilino o el propietario cuando ocupa locales de su propiedad, y en caso de subarriendo, el subarrendatario. Están exentos del impuesto los edificios enumerados en el art. 3.º, punto 1.º, que se destinen a fines de utilidad pública. También están parcialmente exentas las Empresas de carácter mixto cuyo capital sea, en parte, aportado por entidades de utilidad pública, en proporción no menor del 50 por 100. Finalmente, se exime asimismo total o parcialmente a los locales de carácter industrial que no son actualmente explotados, a causa de paro total o parcial de las industrias a que están dedicados, y también los propietarios de viviendas que han verificado obras o mejoras que por su coste pueden ser consideradas como edificaciones nuevas, en caso de haberse realizado estas mejoras después del 1.º de julio de 1918.

El impuesto se ha fijado en un 5 por 100 de los alquileres anteriores a la guerra, concediéndose a los Municipios el derecho a un impuesto adicional. Después se ha aumentado el impuesto al 25 por 100.

Los productos de este impuesto habían de ser aplicados, en primer lugar, a los réditos y amortización de los empréstitos efectuados por el Estado y los Municipios para subvencionar la construcción de viviendas. Ya en 1921 se demostró que sería necesario aumentar considerablemente el impuesto para 1922. Produjéronse polémicas sobre la cuestión de si había que aumentar el impuesto hasta un grado que permitiese cubrir las subvenciones concedidas en su totalidad o limitarse al pago de los réditos y amortizaciones de las cantidades anticipadas. La mayoría de los economistas de la edificación defendían el primer sistema, pero contra ello se ofrecieron serias dificultades de carácter político. Por una modificación de la Ley, el 6 de marzo de 1922 se dispuso que en lo futuro ingresara en el Tesoro federal un 25 por 100 sobre los alquileres anteriores a la guerra y otro 25 por 100 en las Cajas municipales. Se ha calculado en unos 2.000 millones de marcos el ingreso para el Estado.

De los fondos de la Previsión social se ha calculado que podría obtenerse para 1922 unos 3.000 a 3.500 millones de marcos para subvencionar la edificación y realizar un empréstito entre los capitales privados. También se ha previsto un ingreso de 1.400 millones de marcos por el recargo especial sobre carbones para construcción de viviendas destinadas a mineros. Estos cálculos se han realizado sólo en parte. De los fondos de la Previsión social no se ha podido liquidar más que 1.600 millones de marcos, y el resto parece ser irrealizable. En cuanto al capital particular ha sido imposible interesarlo, excepto en casos muy contados.

Debido a la baja del cambio se ha producido un encarecimiento en el coste de la construcción, que ha desequilibrado todos los planes de capitalización. En 1921 (otoño) era todavía posible la construcción de una vivienda de tres a cuatro habitaciones por unos 60.000 a 75.000 marcos. En mayo de 1922, esta misma vivienda costaba 350.000 ó 450.000 marcos. En julio del mismo año costaba hasta 800.000 marcos; a fines de octubre, 1.200.000 ó 1.500.000; a fines de noviembre, 3.000.000, y a fines de diciembre, unos 5.000.000. Desde entonces, este precio se ha multiplicado. Con motivo de esta subida imprevista del coste de construcción, el Estado anticipó a los países federados, en septiembre y diciem-

bre de 1922, unos 8.000 millones de marcos, a condición de reintegrarlos, con el importe del impuesto sobre viviendas, en 1923, y con objeto de dedicarlos a la conclusión de los edificios empezados en 1922.

El número de viviendas construidas en 1922 con subvenciones de los fondos públicos no es conocido todavía; pero será mucho menor de lo que se esperaba. Este hecho, lamentable desde el punto de vista de la cuestión de la vivienda, es, como ya se ha dicho muchas veces, una consecuencia inevitable de la situación económica actual. Hasta que en el presupuesto nacional no resulte un superávit considerable, no puede realizarse un programa de edificación de importancia.

En vista de estas circunstancias se ha planteado la cuestión de si, en general, se pueden justificar anticipos de estas cantidades enormes. El Gobierno federal y la mayoría del Parlamento han respondido afirmativamente, apoyándose en estas razones:

«Por la gran escasez de las viviendas estamos obligados a hacer todo lo posible para construir el mayor número de éstas. También desde el punto de vista de la situación económica de todo el país, el paro total en el ramo de la edificación causaría graves perjuicios. Desde luego, quedaría sin medios de existencia un gran número de obreros, que habrían de ser atendidos por la Previsión pública. Además, por la gran importancia del ramo de la edificación, se extendería la crisis a otras industrias. Por lo tanto, hay que facilitar capitales para la edificación, con objeto de evitar una crisis general. Es evidente que hay que acudir a todos los medios para abaratar el coste de la producción. Para ello hay que procurar, además de contrarrestar el aumento desproporcionado de este coste, favorecer el aumento de la productividad de la mano de obra y la reducción de las pretensiones respecto a la capacidad de las viviendas individuales. No hay que perder de vista la gran penuria de todo el país al pretender resolver el problema de la vivienda.» (*Memoria del Gobierno, presentada con la segunda enmienda a la Ley de impuesto sobre alquileres.*)

2) *Impuesto para viviendas de mineros.*

La escasez de carbón en 1919 exigió un aumento considerable del número de mineros para que aumentase la producción. Por la escasez general de viviendas, este aumento resultaba imposible sin la construcción de un número considerable de viviendas nuevas. Vista la importancia del asunto para la situación económica general, no era posible descuidar la construcción de viviendas mineras, dejándola a la iniciativa privada, tanto menos cuanto que las dificultades económicas eran idénticas que las de la edificación en general.

Desde luego, se aplicaron medidas especiales para proveer los recursos con que había de costearse la edificación de viviendas mineras. El Consejo carbonero del Estado acordó, el 30 de diciembre de 1919, que para reunir los capitales necesarios se estableciese un recargo, sobre el precio de venta de los carbones, de 6 marcos por tonelada de antracita y de briquetas, de 9 marcos por tonelada de cok, y de 2 marcos por tonelada de hulla.

Con este aumento se podrían reunir unos 600 millones de marcos al año, lo

que haría posible, con los precios de aquella época, la construcción de unas 20.000 viviendas al año. A pesar del aumento de los recargos hasta 600 marcos, no se han podido construir, hasta ahora, más que unas 14.000 viviendas, ya de tipo adaptado a las circunstancias.

3) *Subvención de la edificación de viviendas por parte de la Previsión de los sin trabajo.*

El desarrollo de la edificación es de una gran importancia en la lucha con la falta de trabajo. Por lo tanto, puede ser subvencionada la edificación con los fondos de la Previsión de los sin trabajo, siempre que se hayan obtenido subvenciones anteriores de otros fondos. En primer lugar, deben ser subvencionadas con estos fondos las obras que tienden a aliviar la falta de trabajo o que resulten de la creación de nuevas aplicaciones del trabajo, como la emigración de obreros urbanos al campo o edificación de viviendas que tiendan al desarrollo de la agricultura o de nuevas riquezas naturales. El importe de la subvención está regido por las normas de la subvención máxima a los sin trabajo, y puede representar hasta el doble de esta subvención.

El Tesoro Nacional ha puesto a disposición de la Previsión para subvencionar construcciones un fondo de 200 millones de marcos. Este fondo es aumentado por aportaciones de los Estados federados y los Municipios. Pueden obtener subvenciones de este fondo individuos particulares: en primer lugar, los poseedores de terrenos; asimismo pueden ser subvencionadas las llamadas viviendas industriales, sin la obligación de la separación de los contratos de servicios y del inquilinato, y, finalmente, pueden concederse subvenciones hasta en los casos en que toman parte en la obra individuos que no figuran entre los sin trabajo. La subvención puede otorgarse para edificaciones nuevas y para reconstrucciones, como en el caso de conversión de barracas de segadores en viviendas permanentes; pero debe garantizarse que las viviendas reconstruidas serán habitadas continua y exclusivamente por obreros del campo indígenas o por artesanos rurales, jardineros, etc.

4) *Subvención patronal para la edificación de viviendas.*

Como la subvención del Tesoro no puede cubrir, en su totalidad, la parte improductiva del coste de las construcciones, se han destinado desde 1920 fondos especiales para proveer una subvención adicional para edificios destinados a viviendas de funcionarios, empleados y obreros al servicio del Estado. Este fondo especial importaba, en 1922, 1.000 millones de marcos.

Los Estados federados y los Municipios han adoptado también este sistema de subvención adicional.

Lo mismo han hecho, en los últimos años, los patronos industriales y agrícolas que de su peculio han construido casas para sus empleados y obreros.

IV.—Beneficios tributarios para las viviendas pequeñas.

Por primera vez fueron creados en 1922 privilegios para la construcción de casas baratas en relación con el impuesto de ingresos personales. Fueron redactados con restricciones tales, que casi nadie resultaba beneficiado. Pero en vista del interés general despertado por la construcción de casas baratas, se amplió la legislación existente para facilitar la ejecución práctica de este proyecto. En la fijación anual del impuesto puede ser descontado hasta el 75 por 100 de la cantidad que el contribuyente ha invertido en la construcción de una casa barata. Además, pueden ser integralmente deducidas las cantidades que el contribuyente ha aportado a favor de entidades de utilidad pública que se dediquen exclusivamente a construcción de casas baratas.

Estas prescripciones son también válidas para las Sociedades.

Los mismos beneficios han concedido los Estados federados y los Municipios.

V.—Esfuerzos para la reducción del coste de la edificación.

1) *Requisitos legales.*

Todos los Estados han reformado y simplificado, en los últimos años, las reglamentaciones y condiciones de edificación relativas a casas económicas y casas baratas. La Federación ha intervenido en este sentido, concediendo el derecho, a los Comisarios regionales de viviendas, de eximir a los constructores de casas económicas y casas baratas de las obligaciones exigidas por las Ordenanzas locales sobre construcción. (Disposición para combatir la escasez de viviendas de 9 de diciembre de 1919, art. 7.º)

2) *Sustitución de materiales y métodos de construcción.*

La extraordinaria escasez de carbón del año 1919 ha hecho imposible la producción suficiente de materiales de construcción, especialmente de ladrillos, y ha obligado a buscarle sustitutos convenientes. Así se ha procurado modificar las construcciones de mampostería. Como la resistencia del material en los muros exteriores siempre excede las exigencias técnicas, por consideraciones relacionadas con la temperatura, se ha dado principio a la construcción de paredes separadas por una cámara aérea, que conserva el espesor original del muro, pero obteniendo un mayor aislamiento de la temperatura ambiente y una economía considerable de material. Después se han empleado piedras artificiales huecas, que también preservan de la temperatura y economizan material. Se ha generalizado el uso de bloques de dimensiones mayores que los ladrillos para economizar la masa y la mano de obra. También se han construido casas con bloques de grandes dimensiones, aplicando los procedimientos del hormigón de cemento, cemento armado, etc., así como se ha empleado el sistema de las casas desmontables de madera y de cemento armado. Finalmente, se ha intentado construir casas con grandes bloques de arcilla apisonada, cal, arena y ce-

mento líquido. No podemos entrar en detalles de todas las clases de construcciones que se han empleado. En los *Boletines* del Comisario general y del Estado de Prusia (Berlín, 1919, edición de Wilhelm Ernst & C*) están sistematizados todos los nuevos métodos de construcción.

Varios Estados han hecho experiencias con estos procedimientos de construcción económica, como Hamburgo, que los ha aplicado en gran escala en la edificación de la Colonia Langenhorn.

También en Baviera se han hecho construcciones experimentales en gran escala.

3) *Abaratamiento de los materiales de construcción.*

El Gobierno federal está empeñado en conseguir el abaratamiento del coste de la edificación, y, sobre todo, de los materiales. La venta de casi todos los materiales está actualmente intervenida por las Autoridades; su coste de producción es revisado, y sus precios autorizados por el Gobierno. Por un acuerdo con los industriales se ha obtenido una serie de ventajas sobre los materiales destinados a construcción de casas baratas, la principal de las cuales es la preferencia en el suministro de materiales para edificaciones subvencionadas, a fin de protegerlas en lo posible contra la desvalorización de la moneda. Además, varios industriales han accedido a suministrar una parte de sus producciones para las edificaciones subvencionadas con descuentos importantes. También el comercio ha establecido un tipo de ganancia mínima para esta clase de obras. Las Sociedades de construcción y Sociedades de casas baratas están consideradas como comerciantes al por mayor.

También se ha decretado el abastecimiento de maderas procedente de montes comunales a precios reducidos.

La Ley del impuesto sobre alquileres permite también subvencionar las empresas de fabricación de materiales, de venta de los mismos y de construcción, que colabora en la edificación de casas baratas, y pueden garantizar la utilidad pública de la inversión de estas subvenciones.

De conformidad con estas disposiciones, el Gobierno está apoyando, en la actualidad, la gestión de las Sociedades edificadoras obreras.

4) *Las Sociedades edificadoras obreras.*

Sobre la actividad de las Sociedades edificadoras obreras no existen todavía informes detallados de todas partes. Pero las informaciones publicadas hasta ahora han convencido hasta al mismo Ministerio del Trabajo de que dichas entidades, al entrar en competencia con las Empresas constructoras particulares, han conseguido rebajar el coste de la edificación a un nivel normal. La Unión de las edificadoras obreras ha hecho públicos los casos siguientes, de cuya autenticidad responde:

En Heilbron se ha logrado, a pesar de un aumento en los jornales, rebajar considerablemente el coste de la edificación, oscilando esta rebaja entre un 15 y un 53 por 100, según la clase de obra.

En Giessen y en Francfort, a pesar del aumento en los jornales de los albañiles, se han rebajado los precios por metro cúbico de mampostería: en Francfort, de 235 a 205 marcos, y en Giessen, de 192 a 155.

En Pforzeim, en la primavera de 1919, contrató una Cooperativa constructora a razón de 27 marcos el metro cúbico de mampostería, mientras que los contratistas particulares exigían 37 marcos por metro cúbico de cimentación y 42 marcos el metro cúbico en el resto de la obra.

En Landsberg ha resultado el presupuesto presentado por la Cooperativa constructora para una obra de excavación de mampostería de varias casas construidas por el Municipio por 138.570 marcos, o sea un 37 por 100 más bajo que los precios pedidos por contratistas particulares.

En Zeit, la Cooperativa constructora ha economizado en obras del Municipio más de un millón de marcos durante un año.

En Gera, la Cooperativa constructora consiguió, durante el primer año de su existencia, encargarse de casi todas las obras municipales. Sus precios han resultado desde el 4 hasta el 65 por 100 por debajo de los precios de los contratistas particulares.

Asimismo ha producido economía importante la actuación de las Sociedades edificadoras obreras en Colonia, Krefeld y Bonn.

La Unión de edificadoras obreras afirma que «las Sociedades edificadoras obreras han ahorrado al público, durante el corto período de su existencia, más de 100 millones sólo en 1920. En muchos casos han resultado sus precios un 20, un 30 y hasta un 50 por 100 inferiores a los precios de los contratistas particulares, sobre todo cuando concurrían por vez primera. Han podido hacerlo, porque se contentan con utilidades menores que los contratistas; porque sus gastos generales son menores, al no tener necesidad de personal de inspección, y porque los socios obreros de estas entidades trabajan con mayor empeño e interés que en empresas particulares. Dondequiera que funcionan estas Sociedades, las empresas constructoras privadas se vieron obligadas a rebajar sus precios. Las Edificadoras obreras han hecho que se disuelvan las Asociaciones patronales y han obligado a los patronos a volver al concurso libre en la contratación de las obras, haciendo presupuestos equitativos. Para hacer desaparecer esta competencia ruinosa para ellos, procuran ahora los contratistas y sus Asociaciones combatir a las Edificadoras obreras por todos los medios, incluso haciendo ofertas a precios exageradamente bajos. Ya en 1920 recomendó la Asociación de contratistas a sus socios que se contentaran con ganancias mínimas, para combatir a las Sociedades obreras. Esto mismo ha ocurrido en todas partes donde se presentaban las Edificadoras obreras para competir con los contratistas particulares. En muchos casos han presentado precios ruinosos para acabar con estas competencias, a pesar de lo cual, las Edificadoras obreras ejecutaron, durante el último ejercicio, obras por valor de unos 40 millones de marcos y con un 9 por 100 de ventaja sobre los presupuestos de sus competidores los contratistas particulares. En 1921, el importe total de las edificaciones hechas ha sido de unos 40.000 millones de marcos, y en 1922, de unos 200.000 millones, con lo que resulta evidente la importancia actual de las Sociedades edificadoras obreras en todo el país, y anuncia un enorme desarrollo de las mismas en lo porvenir.

B) Resultado de la nueva edificación.

I.—Edificación de viviendas.

No existe estadística completa para toda Alemania, por lo cual hemos de hacer una compilación de datos parciales. De los *Anuarios de Estadística de la Federación alemana*, hemos podido obtener los datos de 35 ciudades de más de 100.000 habitantes durante el periodo 1912-1921.

El número de viviendas edificadas fué:

En 1912	77.000	
1913	58.000	
1914	40.000	} 67.000
1915 1918	27.000	
1919	11.000	} 53.000
1920	20.000	
1921	22.000	

La producción, durante los años de la guerra y después de la guerra, es peligrosamente baja: en estos tres últimos años no se pudo alcanzar siquiera la producción, relativamente baja, del año 1913. Excluyendo el año 1914, que en su mayor parte fué normal, en los años 1915 a 1921 se han construido 80.000 viviendas, casi lo mismo que durante el solo año de 1912. Y en el número de las viviendas nuevas están incluidas las provisionales, de poca duración y menor importancia. Para toda Alemania se puede aceptar un número aproximado de 190.000 viviendas edificadas en 1914-1918. Dommer acepta un número total de 260.000 para 1919-1921, y de 450.000 (contando las 190.000 mencionadas) para todo el periodo de 1914-1922 (*Reichsarbeitsblatt*, núm. 7, 1923).

II. — Viviendas provisionales.

La Unión de ciudades alemanas ha repartido, en abril de 1922, una circular-cuestionario sobre el alojamiento obligatorio durante los años 1918-1921. La circular hace distinción entre viviendas amuebladas y sin amueblar y entre las que tienen cocina independiente y cocina de uso común que fueron requisadas. De los datos obtenidos resulta:

VIVIENDAS PROVISIONALES EN 1918-1921 EN ALEMANIA

POBLACIÓN DE LAS CIUDADES	Número de ciudades.	Total de habitantes.	VIVIENDAS REQUISADAS	
			Número.	Proporción por 1.000 habitantes.
Más de 100.000 habitantes	31	10.024.000	50.731	5,1
De 50.000 a 100.000 idem	21	1.557.000	8.659	5,5
De 20.000 a 50.000 idem	56	1.637.000	10.312	6,3
TOTALES	108	13.218.000	69.702	5,6

A cada 1.000 habitantes de las ciudades referidas correspondían 5.3 viviendas provisionales; y, siguiendo esta proporción, resultarían unas 250.000 viviendas semejantes en toda Alemania y en el periodo 1918-1921. En este número no se hallan incluidas las viviendas provisionales establecidas voluntariamente.

III. — Disminución del número de viviendas por demolición.

La estadística existente ofrece pocos datos a este respecto. Dommer presenta los siguientes:

OFERTAS DE VIVIENDAS ENTRE 1914-1921

1) Viviendas disponibles en 1.º de enero de 1914....	250.000
2) Aumento de viviendas normales por edificación ..	450.000
	700.000
3) Disminución de viviendas normales	70.000
Viviendas normales disponibles	630.000
4) Idem provisionales	250.000
Idem normales y provisionales disponibles	880.000

Resulta que solamente algo más de la mitad de las viviendas ocupadas desde 1914 son de una edificación. Con la otra mitad ocurre lo mismo que con toda nuestra riqueza: los ahorros (en este caso, viviendas desocupadas) se han gastado, y los artículos de primera necesidad (hoy, las viviendas) están racionados: nos mantenemos a expensas del pasado.

El estado del mercado resalta en la comparación entre la demanda y la oferta, que representamos de esta manera:

	Viviendas.
1) Aumento de la demanda desde 1.º de enero de 1914	1.700.000
2) Idem de la oferta de viviendas normales desde 1.º de enero de 1914	630.000
3) Faltas de viviendas normales	1.070.000
4) Viviendas provisionales	250.000
5) Falta absoluta de viviendas	820.000

Puede decirse, pues, que durante el año 1922 han faltado en Alemania viviendas para un millón de familias.

FRANCIA

La crisis de la vivienda y el problema de la construcción,

POR

M. ROGER PICARD

Profesor de las Facultades de Derecho, Miembro del
Comité Director del «Renacimiento de las Ciudades».

- I.—*Extensión y causas de la crisis.*
- II.—*La legislación sobre casas baratas.*
- III.—*Los resultados obtenidos en la construcción de casas baratas.*
- IV.—*La vivienda de la clase media.*
- V.—*Planes de conjunto. El urbanismo.*
- VI.—*Conclusión.*

I.—Extensión y causas de la crisis.

Aspectos de la crisis.—Como todos los demás países de Europa, Francia sufre actualmente la crisis de la vivienda, a pesar de que su población haya disminuido en cifras absolutas, a pesar de la recuperación de la Alsacia y la Lorena, y a pesar de que la población sólo en débil proporción vuelva a acrecentarse.

En rigor de verdad, la crisis existía ya antes de 1914, y no ha hecho sino agravarse en el transcurso de los últimos años. Parece que fué hacia 1910 cuando se produjo la ruptura del equilibrio, y el Censo quinquenal de 1911 la puso en evidencia. En 1921, como en 1911, un nuevo Censo de la población permitió clasificar las viviendas según el número de piezas de que constan y el número de personas que las habitan.

Los resultados de estas dos operaciones deben tenerse en cuenta, si se quiere tener una idea de la penuria creciente de locales destinados a vivienda. Se consideran excesivamente pobladas las casas donde viven dos personas por pieza; normales, las que comprenden una persona por pieza; las viviendas intermedias son estimadas como insuficientes; las demás se consideran como muy amplias o bastante amplias, según tengan dos piezas, por lo menos, o más de una y menos de dos por persona.

Con arreglo a estas definiciones, los habitantes de París se distribuían en 1921 y en 1911 en estas diferentes categorías de viviendas:

CATEGORÍA DE LAS VIVIENDAS	Habitantes empadronados en millares.				P roducción por 1.000 habitantes.			
	1921		1911		1921		1911	
	Casas ordi- narias.	Hoteles amue- blados.	Casas ordi- narias.	Hoteles amue- blados.	Casas ordi- narias.	Hoteles amue- blados.	Casas ordi- narias.	Hoteles amue- blados.
Excesivamente ha- bitadas.....	237	45	216	18	94	156	82	111
Insuficientes.....	857	102	925	43	341	351	350	265
Normales.....	704	125	736	100	280	434	279	617
Bastante amplias..	437	11	466	0,2	174	38	177	1
Muy amplias.....	280	6	296	0,3	111	21	112	6
Desconocidas.....	25	7	16	3	»	»	»	»
TOTALES	2.540	296	2.655	165	1.000	1.000	1.000	1.000

Si de 1911 a 1921 el número de viviendas insuficientes o excesivamente habitadas sólo ascendió de 432 a 435 por 1.000 en las casas ordinarias, el crecimiento se revela con mayor consideración en las habitaciones amuebladas y hoteles, pasando su proporción de 376 por 1.000, en 1911, a 507 por 1.000 en 1921. El último periodo decenal demuestra, pues, una agravación considerable de superpoblación en los cuartos amueblados que marcha paralelamente con la extensión del número de estos últimos.

Otras cifras recogidas con ocasión de estos Censos demuestran que en diez años el número de habitaciones ha disminuido en París en 18.559 unidades en las casas ordinarias, y ha aumentado en 50.567 en los hoteles amueblados. La abundancia de cuartos amueblados es un hecho característico de la crisis actual. En París, de cada 12 habitantes, uno vive en esta clase de alojamientos.

La situación, peor o mejor, es análoga en la mayor parte de las poblaciones francesas (1). La insuficiencia de locales habitables y, por consiguiente, la superpoblación de los existentes se manifiesta hasta en los Municipios rurales. En cuanto a las regiones devastadas, se tendrá una idea del aspecto que la crisis de la vivienda ofrece allí si se recuerda que en el momento del armisticio existían 741.993 casas destruidas o gravemente dañadas (2).

Causas de la crisis.— La crisis de la vivienda que atraviesa Francia desde

(1) En 1911, sobre una población de 8.013.685 habitantes empadronados en París, en el Sena y en las poblaciones de más de 50.000 habitantes, 763.587, ó sea el 95 por 1.000, se amontonaban en viviendas excesivamente pobladas, mientras que 2.868.426, ó sea el 358 por 1.000, vivían en habitaciones insuficientes.

(2) En 1.º de enero de 1923 se habían reconstruido 553.977; quedaban, pues, todavía 188.016 por reedificar.

hace unos quince años es, desde luego, consecuencia de la industrialización, que acrecienta la población de las ciudades en detrimento de los campos. La carestía de los terrenos urbanos y de las construcciones ha contribuido por su parte a entorpecer el aumento del número de viviendas.

Después de la guerra, estas y otras han ejercido su acción; examinémoslas rápidamente:

A) El éxodo rural ha continuado; para las fabricaciones de guerra se apeló a la mano de obra campesina, y son hoy numerosos los hombres del campo que han quedado en la ciudad como obreros industriales. Numerosos son también los que, una vez desmovilizados, no consintieron en volver al campo. Muchos de éstos constituyen la población de las habitaciones amuebladas que, además y en su mayor parte, está formada por los refugiados de las regiones sinistradas.

B) El aumento de los locales comerciales, el acaparamiento de inmuebles por los servicios públicos de nueva creación después de la guerra, la ocupación de habitaciones por numerosas personas procedentes de países cuya moneda disfruta de cambio elevado y que vienen a vivir económicamente en París, y, finalmente, las necesidades de *confort* sentidas por los que se enriquecieron en la guerra, que ocupan viviendas mayores que las de antes, son causas activas de la crisis que pueden agruparse bajo una misma rúbrica: la de los cambios locativos.

C) El encarecimiento de la construcción, que ha determinado la paralización de ésta, es la causa más profunda y más grave de la crisis. Este extremo hemos de tratarlo con detenimiento. Durante los años anteriores a la guerra, se construían en París 2.000 inmuebles destinados a viviendas cada año (2.413 en 1913), y en 1915 queda esto reducido a 411 construcciones, con 126 demoliciones. Esta cifra, un poco sobrepasada en 1920, ya no fué alcanzada en 1921. En las afueras se construían aproximadamente 5 000 casas al año antes de 1914; la cifra descendió a 1.606 en 1918 y a 950 en 1919, contrarrestadas casi en un tercio, durante esos dos últimos años, por 850 demoliciones.

Si se tiene en cuenta el número de viviendas creadas, se ha registrado en París el siguiente movimiento:

1912.....	13.000
1913.....	15.600
1914.....	16.600
1917.....	1.600
1918.....	1.430
1919.....	1.500

disminución tanto más lamentable cuanto que la población de la capital no cesaba de aumentar.

Esta paralización de la construcción se explica por las dificultades encontradas, en cuanto a numerario, por la Empresas de edificación, por el reclutamiento de la mano de obra y por el suministro de materiales.

Después de la guerra, el precio de coste de las construcciones ha pasado del triple. La más insignificante vivienda para una familia resulta por unos

20.000 francos (1); los alquileres adaptados al precio de coste actual excederían a las tasas de alquiler vigentes y a la capacidad económica de los inquilinos.

Los salarios han triplicado, en general, en la edificación, y si se tiene en cuenta que en la guerra resultaron muertos o mutilados 140.000 obreros de estos oficios, que las regiones liberadas absorben un contingente de albañiles considerable, se comprenderán las dificultades de mano de obra (cantidad, calidad y precio) a que se halla sometida la construcción de inmuebles.

Los materiales de construcción han experimentado un alza más importante todavía, y la comparación de los precios en la ciudad de París es edificante en este respecto (2). Hay que multiplicar por cuatro los precios anteriores a la guerra para obtener la cifra de los precios corrientes.

La subida del interés en los préstamos ha paralizado las construcciones. En general, se edifican los inmuebles con dinero prestado; en Francia, el Centro de contratistas adelantaba el dinero a los propietarios, los cuales, una vez terminado el inmueble, lo reembolsaban, solicitando del Crédit Foncier un préstamo hipotecario. Pero el tipo de estos préstamos hipotecarios, que era de 4,25 por 100 en 1913, pasó a 7,15 en 1918, y actualmente es de 8,25 por 100. Por esta causa, no solamente exige tres veces el dinero que antes la construcción de un inmueble, sino que el interés del dinero necesario ha doblado.

La crisis, cuyos aspectos y causas dejamos brevemente reseñados, exigirá una acción vigorosa de los Poderes públicos y de las iniciativas privadas para ser resuelta.

Hasta ahora se ha prestado interés especial a las habitaciones de la clase obrera; la vivienda de la clase media no ha atraído todavía toda la atención deseable, y en este punto nos hallamos todavía en Francia en la época de los proyectos y de los pequeños y aislados ensayos.

(1) En un informe de la Comisión de Viviendas, creada en el Ministerio de Higiene, y que se refiere a 1920, el precio de coste de una vivienda obrera construida en serie con elementos *standard*, era evaluado en 15.000 francos. En la misma época, el Comité Central de las Hulleras daba 30.000 francos como precio de coste de las casas obreras de cuatro piezas con jardín, construidas en el Norte, y 20.000 para las construidas en el Mediodía. Las viviendas construidas por la Compañía de Saint-Gobain costaron, según la población, de 21.000 a 28.000 francos cada una. En la red del Estado, las viviendas construidas en 1920 costaron 7.600 francos, como *minimum*, y 9.033 como *máximum*, por pieza.

(2) He aquí la comparación de algunos precios de construcción en serie en 1914 y en 1922:

	1914	1922	Coefficiente de aumento.
Salario de albañil	0,35	3,05	3,19
Idem del ayudante de albañil	0,18	2,48	3,54
Tejas: el millar	180	800	4,44
Cal: la tonelada	41	145	3,54
Arena	7,50	29	3,57
Madera: metro cúbico	71	354	4,99
Pisos de madera	7 72	27	3,50

Examinemos ahora el estado actual de la legislación relativa a la vivienda obrera, antes de exponer los resultados obtenidos por el esfuerzo público y privado en este terreno. Después consagraremos varias páginas al problema de la vivienda de la clase media y al orden y extensión de las poblaciones.

II.—La legislación sobre casas baratas.

Fué en 1894 cuando la legislación francesa empezó a crear un sistema de estímulos para la construcción de casas baratas.

Por etapas sucesivas, especialmente en 1906 (12 de abril), 1908 (10 de abril) y 1912 (23 de diciembre), se ha ido completando la obra, que resultaba bastante compleja, a causa del gran número de textos con que se iba formando. Una Ley reciente (5 de diciembre de 1922) ha venido a simplificar y coordinar toda esta legislación, fundiéndola en un texto único.

¿Qué se entiende por casa barata? — Según la Ley, se llama casa barata a aquella que está destinada «a personas de escasa fortuna que viven principalmente de sus salarios», cuando ha sido reconocida como higiénica por un Comité de patronato creado por la Ley, y cuando su alquiler no excede de un máximo determinado. Esta tasa de alquiler, fijada en principio bastante baja, fué aumentada en un 40 por 100 por la Ley de 31 de julio de 1920, y nuevamente elevada por la Ley de 31 de diciembre de 1921. En la actualidad, estos alquileres son los siguientes (en francos):

	Viviendas de tres piezas.		Viviendas de dos piezas.		Viviendas de una pieza y cocina.		Viviendas de una sola pieza.	
	Superficie.		Superficie.		Superficie.		Superficie.	
	35 a 45 m. ²	Más de 45 m. ²	25 a 35 m. ²	Más de 35 m. ²	15 a 25 m. ²	Más de 25 m. ²	9 a 15 m. ²	Más de 15 m. ²
Municipios de menos de 40 000 habitantes	672	728	546	595	420	455	210	231
Municipios de más de 40 000 habitantes y afueras.....	800	910	672	728	504	546	294	320
París y Sena.....	1.008	1.022	840	910	588	637	336	364

La legislación sobre casas baratas concede sus beneficios a las edificadas dentro de estas condiciones, ya se hallen destinadas a viviendas colectivas o individuales. Para estas últimas se admite un aumento de un 20 por 100 en los precios señalados. Estos alquileres están calculados sobre la base de un 4 por 100 del precio de la construcción y del terreno edificado.

Las casas destinadas a habitaciones colectivas y dedicadas a alquiler de cuartos amueblados sólo disfrutan de los beneficios de la Ley si llenan las condiciones legales y son explotadas por Sociedades de casas baratas.

Todas las casas admitidas a los beneficios de la Ley gozan de una exención

de impuestos que dura doce años, a partir de su terminación, siempre que se mantenga dentro de las condiciones de salubridad y de la tasa de alquileres previstas. A los propietarios y a los compradores de estas casas se les dan facilidades para el pago de los derechos de venta y gastos de registro. Finalmente, la Ley prevé en favor de los herederos del propietario de una casa obrera exenciones de las Leyes sobre sucesión ordinarias, y ha organizado un sistema de seguros que permite al titular de una casa pagar su valor por medio de una Caja de seguros, en caso de morir antes de haber amortizado dicho valor por completo.

Los organismos de construcción de casas baratas.— Para estimular la construcción de casas baratas individuales o colectivas, la Ley ha creado organismos de propaganda, de ejecución y de colaboración financiera:

A) Existen Comités de patronato, que deben establecerse en todos los Departamentos, y que tienen por misión estimular todas las manifestaciones de la previsión social, especialmente la construcción de casas higiénicas y baratas, sea por sus habitantes eventuales, sea por Sociedades, que las alquilarán o las venderán. Estos Comités, en cuya composición entran los elegidos por el Departamento y personas elegidas por la Administración, reciben subvenciones públicas bajo formas diversas.

B) Las Sociedades de casas baratas son organismos cuyos Estatutos deben ser aprobados por el Ministro de Higiene, y que se comprometen a limitar su dividendo a una cifra máxima. Disfrutan de varias exenciones fiscales: no pagan la tasa sobre bienes de mano muerta; sus actas de constitución están dispensadas de timbre, y son registradas gratis; sus títulos (acciones y obligaciones) no devengan el impuesto sobre la renta, y, en fin, sus beneficios están libres de todo impuesto. Si estas Sociedades revisten el carácter de cooperativas, pueden constituirse con el capital de 500.000 francos y aumentarlo con aportaciones de la misma cuantía (o bien de 200.000 francos para las Cooperativas ordinarias).

C) Las Oficinas públicas de casas baratas tienen por objeto exclusivo la construcción, disposición y gestión de inmuebles higiénicos, el saneamiento de casas existentes y la creación de ciudades-jardines o de jardines obreros. Estas construcciones pueden comprender locales para uso común, como lavaderos, baños-duchas, locales para custodia de niños, etc.

Se ha previsto que las Oficinas podrán alquilar a precios muy bajos; pero la Ley no les permite rebajar la tasa de alquileres en más de dos quintos de los alquileres normales (o la mitad si alquilan a familias numerosas).

Las Oficinas son establecimientos públicos creados por decreto, previa la aprobación de los Comités de patronato del departamento correspondiente; son administradas por un Consejo de 18 miembros, compuesto de Delegados de la administración, de los cuerpos electivos y de las instituciones privadas que se ocupan de higiene social y de casas baratas. Su patrimonio está constituido por su dotación originaria, por donativos y legados, por el producto de empréstitos cuyos títulos están dispensados del impuesto sobre la renta.

D) Los Municipios pueden ser autorizados para construir casas baratas colectivas que comprendan habitaciones para familias numerosas. Los inmuebles

asi contruidos sólo pueden ser administrados por las Oficinas o las Sociedades de casas baratas.

E) Las Oficinas de beneficencia y de asistencia, los Hospicios y Hospitales, pueden emplear dos quintas partes de sus patrimonios en la construcción de casas baratas o en préstamos a los organismos descritos.

Los medios financieros.—Para favorecer la construcción de casas baratas, la Ley ha establecido todo un sistema de subvenciones y préstamos a interés extremadamente reducido:

A) En primer lugar, en el presupuesto del Estado se prevé cada año un crédito destinado a subvencionar los organismos de construcción de casas baratas, Sociedades, Oficinas o Municipios y establecimientos de beneficencia que consagran sus fondos a las construcciones de viviendas populares.

B) El Estado concede a estas mismas instituciones préstamos al interés del 2 por 100 para las casas individuales y del 2,50 por 100 para las casas colectivas. El importe de estos préstamos no puede exceder del 60 por 100 del precio de coste de los inmuebles; acumulados con las subvenciones, no pueden pasar del 85 por 100 de este precio de coste; son reembolsables en cuarenta años y garantidos por hipoteca sobre el inmueble, y también, si se trata de una casa individual, por el seguro que debe contratar el titular de la casa.

La Caja de Depósitos y Consignaciones es la que autoriza estos préstamos en nombre del Estado, y los sostiene por medio de los fondos de reserva de las Cajas de Ahorro.

C) Las Cajas de Ahorros están autorizadas para tomar participaciones en las Sociedades de Casas baratas.

D) Los Municipios y Departamentos disfrutan de la misma facultad; pueden también garantir el interés de las Obligaciones emitidas por estas Sociedades, cederles terrenos, subvencionar Sociedades u Oficinas de Casas baratas, constructoras de casas que reúnan ciertas condiciones.

E) El Estado concede préstamos especiales a las Sociedades cooperativas de Casas baratas.

F) Por la Ley de 10 de abril de 1908 se crearon Sociedades de crédito inmobiliario, que tienen por misión conceder, a un interés máximo de 2,50 por 100, préstamos a las Sociedades de Casas baratas. Estas Cajas de crédito deben hacer aprobar sus Estatutos y no distribuir más del 4 por 100 de dividendo a sus accionistas. Disfrutan de las mismas inmunidades fiscales que las Sociedades de Casas baratas. El Estado les consiente anticipos al interés de 2 por 100 (todos los años se incluyen 200 millones en el Presupuesto con este fin). Prestan a los individuos y a las Sociedades sumas que pueden llegar a los cuatro quintos del precio de las construcciones.

Estos son los principales rasgos de la legislación francesa, a la cual, a pesar de su codificación reciente, aun se le puede reprochar el ser demasiado confusa por los innumerables decretos, órdenes y circulares destinados a completar los textos fundamentales. También son criticadas las numerosas formalidades que impone a aquellos que desean beneficiarse con sus ventajas, y que con frecuencia se desaniman. Se le reprocha asimismo el limitar a un interés demasiado reducido (4 por 100) la remuneración de los capitales que se comprometen en la

construcción de casas baratas; y, sobre todo, se considera que las facilidades y ventajas financieras que ofrece son insuficientes.

Un ejemplo demostrará esta insuficiencia. Para construir una casa colectiva (cinco pisos, con cuatro habitaciones de 45 metros cuadrados en cada uno) se necesitaban 211.500 francos en 1914; actualmente hacen falta 365.500. Si se supone que la Sociedad obtiene el 60 por 100 de su capital del Estado y se procura el resto al 4 por 100, tendrá que pagar cada año por intereses y amortización una cifra que, siendo en 1914 de 8.300 francos, se eleva en 1922 a 22.100. Conviene añadir a estas cantidades los gastos de gestión de la Sociedad: 900 francos en 1914 y 1.400 en 1922, y, en fin, las diversas cargas de entretenimiento del inmueble, o sea el 25 por 100 de la renta, que en 1914 era de 2.800 francos, y en 1922 es el 39 por 100, que representa 8 000 francos.

En total, la Sociedad gastaría anualmente, en 1914, la cantidad de 12.000 francos por una construcción, cuya renta, calculada sobre el máximo previsto por la Ley, ascendería a la misma cifra. En 1922, la misma Sociedad, por un inmueble análogo gastaría 31.500 francos; pero la renta del inmueble, a pesar del aumento del máximo, no pasaría de 24.200 francos, de lo que resulta una pérdida considerable que impide a las Sociedades hacer construcciones.

III.—Resultados obtenidos en la construcción de casas baratas.

A pesar de las insuficiencias de la Ley sobre casas baratas, se han realizado, y están en camino de realizarse, esfuerzos considerables para resolver la crisis de la vivienda en Francia. Examinemos sucesivamente algunos de los proyectos planteados y los resultados obtenidos por los diferentes organismos de que nos hemos ocupado, así como los obtenidos por la iniciativa privada de los industriales en favor de su personal:

1.º *Sociedades de casas baratas*.—En 1.º de marzo de 1922 (últimos datos estadísticos publicados) habían obtenido la aprobación de sus Estatutos 487 Sociedades, o sea 13 más que en 1921 y 77 más que en 1914. Se reparten, muy desigualmente, sobre el conjunto del territorio, entre 276 poblaciones; solamente en París existen 95 Sociedades, y otras 28 se hallan establecidas en el departamento del Sena; Lyon tiene 19; Lila, 10; Saint-Etienne, Nantes y Nancy, 5 cada una; pero hay regiones enteras, y frecuentemente de las más necesitadas, que carecen de todo organismo de casas baratas.

De las 487 Sociedades existentes, 204 son anónimas y 283 cooperativas; el número de estas últimas no deja de aumentar: mientras que en 1894 sólo representaban el 36 por 100 del total de las Sociedades constituidas, hoy han llegado al 58 por 100, lo cual demuestra que son los propios interesados los que cada vez más se esfuerzan en resolver la crisis de que son víctimas.

Todas estas Sociedades adoptan, en general, los tipos de Estatutos del Ministerio de Higiene, y 425 de ellas se rigen por reglas casi idénticas. En 1921 han disfrutado de reducciones fiscales por valor de 2.595.447 francos, contra 2.212.424 en 1920. Pero si se entra en el detalle de esta cifras, se observa que si el número de casas individuales beneficiadas por estas reducciones ha aumentado (18 681, con 18.193, en el año anterior), en cambio, solamente 2.462 casas co-

lectivas, con 15.061 viviendas, fueron exoneradas en 1991, contra 2.609 casas con 17.002 viviendas, en 1920, siendo 147 los inmuebles que habían llegado al periodo de doce años (comprendidos los años de guerra), para el cual se había previsto su inmunidad fiscal, mientras que las nuevas construcciones están lejos de haber alcanzado semejante cifra en un año (1).

2.º *Los Comités de patronato de las casas baratas.*—Estos Comités revelan una actividad muy desigual, y muchos de ellos permanecen pasivos. Su misión principal consiste en despachar certificados de salubridad, labor absorbente para algunos de ellos, como el del Sena, que en 1921 ha tenido que examinar 631 peticiones de certificado; el del Sena y Oise (444, contra 181 en 1920; el del Norte (2.950, contra 968 en 1920). Otros han creado verdaderos servicios de información sobre casas baratas y de inspección de las habitaciones existentes; el estudio de materiales, de procedimientos de construcción, ha recibido gran impulso por otros Comités, que se han convertido también en consejeros de los constructores de casas baratas. Su propaganda se ha desenvuelto bajo las formas más diferentes: publicación de noticias, conferencias, concursos entre constructores para elegir el mejor tipo de casa conveniente en cada región, etc.

3.º *Cajas de Ahorro.*—El esfuerzo financiero hecho por estas Cajas en favor de las casas baratas no sigue la progresión que sería de desear. Desde 1905, fecha en que les fué permitido consagrar una parte de sus recursos a esta obra, no han anticipado, bajo distintas formas, a los organismos de casas baratas, más que 20.476.269 francos. En 1921, las sumas aplicadas a este fin llegaron a 1.882.769 francos, o sea una cifra menor que la del año precedente. Después de los préstamos a las Sociedades constructoras, es la creación o la dotación de baños-duchas, lo que más ha interesado a las Cajas de Ahorro; los préstamos a las Sociedades de crédito inmobiliario y los jardines obreros ocupan un segundo lugar. Sin embargo, sería deseable que gran parte de los ahorros concentrados en estas Cajas alimentase las obras sociales destinadas a los propios tenedores de ahorros.

La Caja de depósitos y consignaciones desempeñaría un papel mucho más activo en la economía de las empresas de casas baratas, si los precios de construcción disminuyeran. En 1921 aceptó 28 peticiones de préstamos, que representaban un total de 70.714.000 francos; 17 de estas peticiones fueron presentadas por las Oficinas públicas, y por un valor de 67.918.000 francos. Llega ya a 171 millones la cifra de los préstamos hechos por la Caja de depósitos a los organismos de casas baratas desde 1906. La Caja Nacional de Retiros no ha hecho ningún préstamo para casas baratas durante el año 1921.

Las Sociedades de crédito inmobiliario, que en 1922 eran 84, han recibido 30 millones de préstamos en 1921, lo que hace subir a 75 millones y medio el total de los préstamos que se les ha concedido desde 1909, primer año de su funcionamiento.

(1) Véase el balance de la mayor parte de estas Sociedades, publicado en las estadísticas de conjunto del informe especial de M. Husson ante el Consejo Superior de Casas baratas. (*Journal Officiel*, 25 de agosto de 1922. Anexos, página 386.)

Estas cifras demuestran que la actividad de las construcciones de casas baratas ha revelado un sensible progreso; pero hay que notar que las Sociedades de casas baratas, anónimas o cooperativas, permanecen todavía poco activas y que son casi únicamente las Oficinas públicas las que han recurrido al crédito y construido casas.

4.º *Establecimientos de beneficencia (hospitales, hospicios, etc.)*.—Estos establecimientos han seguido manteniéndose alejados de la obra de casas baratas, aunque el saneamiento de la vivienda sea uno de los factores más poderosos de la salud pública y de la disminución del número de indigentes que hay que hospitalizar. «Prevenir para no tener que curar», tal debería ser el lema de estos establecimientos. Sin embargo, algunos de ellos lo han comprendido así. En Saint-Etienne, el hospital ha vendido un amplio terreno a la Oficina de casas baratas a un precio muy bajo, y concediéndole un crédito de quince años, para el pago con un interés del 3 por 100. En París, en diez y ocho años, la Beneficencia pública ha prestado unos cuatro millones a las Sociedades de Casas baratas, y construido por sí misma grandes inmuebles colectivos; en 1921 terminó cinco de éstos.

En cuanto a la acción directa de los Municipios respecto de las Sociedades de Casas baratas, no se ha publicado ninguna información oficial después de la guerra; sábese, sin embargo, que han sido muchos los que han concedido su garantía a los préstamos concedidos a estas Sociedades, lo cual, legalmente, ha tenido por efecto doblar su capacidad de crédito.

5.º *Oficinas públicas de Casas baratas*.—La actividad de estos organismos crece de día en día en intensidad, y esta institución, copiada de la legislación italiana, presta en Francia los mejores servicios.

Por falta de espacio, no damos aquí más que un resumen sucinto de esta actividad y de los resultados obtenidos (1).

En 31 de diciembre de 1918 no existían aún más que 14 Oficinas creadas con arreglo a las disposiciones de la Ley de 1912; en 1921 se crearon 35, llegando entonces a 91 las constituidas. Estas Oficinas, municipales, intercomunales y departamentales, han constituido en 1922 una Federación que estudia todas las cuestiones de orden administrativo, jurídico y técnico sobre casas baratas, y es para las Oficinas un Centro de documentación y un lazo moral de los más útiles. Muchas de estas Oficinas se hallan en periodo de constitución, pero algunas están en la época de las realizaciones.

La Oficina de París, constituida en 1914, explota en los distritos 13.º y 17.º de la capital dos grupos de inmuebles colectivos, y acaba de dar por concluidos otros dos en los distritos 12.º y 19.º. Ahora se prepara a edificar dos conjuntos muy importantes de construcciones sobre el lugar que ocuparon los bastiones 37 y 38 del cinturón fortificado, actualmente en demolición. Además, ad-

(1) Acerca de la Oficina del Sena y la de París, que son, con mucho, las más importantes y las más activas de todas, se encontrarán detalles completos en el notable informe al Consejo general, presentado en 1921 por M. Henri Seldès, que es el propulsor de esta institución. (París, 1921, in 4.º, 1.450 páginas.)

ministra las diversas casas baratas anteriormente construidas por la villa de París.

Los cuatro grupos de viviendas ya construidos y explotados por la Oficina comprenden, respectivamente, 42, 100, 346 y 628 viviendas, la mayor parte susceptibles de poder recibir familias numerosas; están dotadas de lavaderos, baños-duchas. Los fondos necesarios para su construcción fueron suministrados por el Estado mediante subvenciones (unos 16 millones) y préstamos (unos 27 millones).

Los grupos de inmuebles que van a construirse sobre las antiguas fortificaciones albergarán a 2.500 familias; esta aglomeración será dotada de todos los servicios sociales necesarios: cuadras, dispensarios, jardín público, terrenos para juegos, duchas, lavaderos, almacenes cooperativos, etc.

Los estudios relativos al grupo 13.º están terminados, y se ha comenzado ya su realización. Sobre una superficie de 11.600 metros cuadrados, las construcciones de este grupo cubrirán 7.240, quedando 4.360 de espacios libres. Se han reservado, además, 5.100 metros cuadrados junto a este grupo para la construcción de escuelas. Este grupo constará de 668 viviendas; su precio de coste se ha calculado en 24 millones, y los alquileres producirán un interés del 3,40 por 100 al capital.

En 1912-1913 la villa de París había elaborado un importante programa de construcción de casas baratas, que comprendía 11 grupos de 1.476 viviendas. La edificación de estos inmuebles, interrumpida por la guerra, fué reanudada en 1919. En 1922 quedaban terminados cuatro inmuebles, con 357 viviendas, habitadas por 1.313 niños y sus padres, y alquilados a precios que oscilaban entre 588 y 1.092 francos. En 1922 pudieron ser alquilados otros dos inmuebles (178 viviendas) en las mismas condiciones, y se terminaron, o están a punto de terminarse actualmente, otros 14, con 2.123 viviendas. Y es la Oficina de París la que administra y sostiene todos estos inmuebles, mediante una prima que le concede el Ayuntamiento.

En el Sena había en 1922 ocho Municipios que tenían Oficina. La de Puteaux acaba de terminar, en un terreno de 12.000 metros, alquilado por noventa y nueve años, un inmueble con 220 viviendas, notablemente concebido.

En los departamentos hay también que señalar un interesante esfuerzo. En Ambérieu (Ain), la Oficina ha habilitado para viviendas 60 edificios procedentes de la aviación militar; en el Calvados, la Oficina se ha entregado a la obra de construir casas obreras individuales y crear dos ciudades-jardines. En Besançon (Doubs), la Oficina ha adquirido y habilitado para 40 hogares obreros dos inmuebles, y ha acometido la construcción de doce grupos de dos casas que estarán rodeados de jardín. En Romans (Drôme) han sido habilitados un antiguo cuartel y un inmueble para viviendas obreras. En Saint-Etienne se ha levantado todo un barrio de casas baratas por la gestión de la Oficina. En el Sena y Oise, la Oficina edifica pabellones para familias numerosas en los terrenos abandonados de Saint-Germain-en-Laye. Finalmente, señalamos la actividad fecunda de la Oficina del Sena Inferior, que en Rouen, El Havre, Offranville, Ibaromme, Petit Quévilly, etc., ha multiplicado las construcciones y habilitaciones de casas individuales, inmuebles colectivos, edificios de utilidad común, etc.

No podemos ocuparnos aquí de los proyectos muy interesantes elaborados por numerosas Oficinas (Charleville, Cap, Narbona, Montluçon, Marsella, Rennes, Roanne, Lorient, etc.), proyectos algunos de los cuales están completamente aprobados y subvencionados, y otros en vías de realización.

En la actividad de las Oficinas públicas hay promesas que no serán bastantes estimadas. Estas instituciones son, sin duda, las que resolverán la crisis de la vivienda.

6.º *Los esfuerzos de la iniciativa privada* — La iniciativa privada también ha tomado y sigue tomando su parte en la obra de construcción de inmuebles. Las grandes Sociedades industriales son las que más se interesan en hacer progresar la obra de las casas baratas. Citaremos algunos ejemplos, tomados de la industria minera, la metalúrgica, la de productos químicos y la de los ca-
minos de hierro:

A) En 1913, la industria hullera francesa había edificado 46.000 casas, de las cuales 44.000 radicaban en la cuenca del Norte y en el Paso de Calais. Más de 200.000 personas vivían en ellas. Después de la guerra, no subsistían más que 14.000 intactas; 13.000 habían sido destruidas y 12.000 gravemente da-
ñadas.

Efectuóse la reconstrucción, a pesar de la penuria de materiales y de mano de obra, y a pesar de la elevación de los precios de coste, que había pasado de 6.000 francos en 1914 a cerca de 30 000. Se calcula que, en razón del aumento del personal de las hulleras, el número de casas tendrá que ser un 30 por 100 mayor que antes de la guerra.

Gracias a la vigencia de la Ley de 1919 sobre daños de guerra, gracias a las sumas que las Compañías mineras han podido procurarse por el empréstito público (2.000 millones), se realiza con bastante rapidez la reconstrucción de las casas obreras. En cuanto a las minas no invadidas, contaban, a fines de 1920, unas 3.000 casas obreras más que en 1913, y su esfuerzo no ha disminuido.

B) La Unión de industrias metalúrgicas y mineras ha creado, para la construcción de casas baratas, dos organismos especiales: la *Caisse foncière de Crédit* y el *Comptoir du logement économique*.

El fin principal de la Caja de Crédito es procurar a los industriales, mediante préstamos amortizables y a largo plazo, los capitales necesarios para realizar su programa de casas baratas, sin apelar a su Tesorería y sin pedir al Estado un concurso que, probablemente, sería tardío e insuficiente. Los fundadores de la Caja han querido probar a interesar al gran público en la cuestión de las casas baratas, creando un «título» bien garantido, y cuyo producto sirva para crear viviendas obreras.

La Caja, con un capital de 20 millones, ha emitido desde su primer año de existencia por 100 millones de obligaciones. Dirige principalmente sus esfuerzos en favor de la vivienda de las familias numerosas y de la construcción de casas rodeadas de jardín. No presta directamente a los industriales, sino a Sociedades de casas obreras en cuya administración participan patronos y obreros.

El *Comptoir* ha sido creado poco tiempo después que la Caja, con el fin de

asegurar el mejor empleo de los fondos procurados por ésta. Ha constituido depósitos de materiales, con objeto de facilitarlos a precios estables y en plazos regulares a las Sociedades de construcción, y ha podido estudiar cuanto se refiere a la vivienda obrera. A principios de 1922, la Caja había prestado 106 millones para la construcción, y el *Comptoir*, solamente en el año 1920, había participado en la construcción de 6.000 viviendas (1).

Conviene hacer notar también la obra considerable de construcciones obreras realizada y preseguida por la Sociedad Schneider en sus distintos establecimientos metalúrgicos para remediar la superpoblación. En 1921 se edificaron en el Creusot 612 viviendas, la mayor parte casas individuales agrupadas y provistas de numerosos servicios comunes. También alrededor de las fábricas del Var se construyeron 111 casas; en torno de las fábricas del Sena y Marne, 100 casas, y 24 pabellones, que procuraban 60 viviendas, en las fábricas de la Nièvre.

C) En las industrias químicas señalaremos los resultados de la Sociedad de Saint-Gobain (cristalerías y productos químicos), cuyas fábricas sufrieron mucho con la invasión. A fines de 1921, la Sociedad había podido construir: en Saint-Gobain, 128 viviendas, una escuela y almacenes cooperativos; en Cirey, 137 viviendas (de ellas, 112 reconstruidas). En las fábricas adquiridas durante o después de la guerra, la Sociedad no ha descuidado la habitación obrera; en Châlons-sur-Saône ha previsto un programa de 144 viviendas, la mitad del cual ha sido ya ejecutada; en Bagneux ha construido 20 viviendas; en la cristalería de Chantieraine (Oise), que emplea a 1.200 personas, más de la cuarta parte del personal será alojado en las casas de la Compañía, estando previstas en el programa, ya próximo a su terminación, todas las instalaciones complementarias de esta ciudad (dispensario, duchas, salas y terrenos para juegos, etc.)

La misma Sociedad ha construido desde 1914, para el personal de sus talleres químicos, 811 viviendas, que costaron 20 millones, y que albergan a 1.300 personas.

D) Las Compañías de caminos de hierro prosiguen metódicamente su obra de construcción de casas baratas. En la red del Este se habían construido antes de la guerra 900 pabellones para familias y 400 habitaciones para célibes. De 1918 a 1922, la Compañía ha edificado 1.200 casas de madera, 1.000 viviendas en inmuebles corrientes y 950 habitaciones para célibes.

La red del Mediodía, que en 1913 había constituido una Sociedad de casas baratas, ha hecho edificar 109 casas individuales y habilitar dos antiguos cuarteles. Además ha adquirido terrenos para nuevas construcciones y constituido recientemente dos Sociedades de crédito inmobiliario.

El Norte ha tenido que reconstruir todas sus estaciones y todas sus casas obreras. Estas últimas, provisionalmente construidas en madera, han sido reemplazadas poco a poco por construcciones de albañilería; son cerca de 200 tipos diferentes y están rodeadas de jardín, tienen 4 a 5 piezas y han costado

(1) Se hallarán informes completos en las publicaciones de la Union de industrias metalúrgicas y mineras y en su revista mensual *Questions Ouvrières, Sociales et Fiscales*.

a 25.000 francos aproximadamente. A fines de 1921 había 11.000 agentes albergados en esta forma, y cada ciudad de ferroviarios estaba provista de los edificios de utilidad común indispensables para la vida social.

La Compañía de Orléans ha creado, en distintos puntos importantes de su red, once Sociedades de casas baratas, que construyen en terrenos que ella les cede, con mano de obra y créditos igualmente suministrados por la Compañía.

La Compañía de Paris-Lyon-Méditerranée ha construido, de 1919 a 1922, ciudades obreras, compuestas por unas 500 viviendas, que resultan a 25.000 francos, y se alquilan por 500 a 900. También ha construido inmuebles colectivos (160 viviendas).

Finalmente, la red del Estado, que antes de la guerra albergaba en los locales afectos a sus servicios a 7.000 agentes, había ya construido para sus demás asalariados un centenar de casas con jardín. Después del armisticio se hicieron nuevas construcciones, y en 1921 se edificaron o habilitaron 130 viviendas y 15 barracones.

En las regiones liberadas.—La reconstrucción de las regiones liberadas, aunque lejos de estar acabada a principios de 1923, no deja de estar bastante adelantada. Se ha procurado, ante todo, hacer revivir el suelo y el utillaje, los medios de producción agrícola e industrial. La reconstrucción de las habitaciones particulares se ha mantenido en segundo término.

Los particulares, con sus propios medios, los grandes establecimientos industriales, y, en fin, la Oficina de reconstrucción industrial, han trabajado en esta obra. A decir verdad, no existió una acción claramente coordinada, y hay que lamentar aquí la ausencia de un plan de conjunto para la reconstrucción de viviendas y de una centralización de los trabajos (1).

De 741.993 casas habitadas que hasta el día del armisticio habían sido destruidas o gravemente dañadas, fueron construidas o restauradas, hasta el 1.º de enero de 1921, 278.834, y 553.977 hasta el 1.º de enero de 1923.

Las Sociedades de Casas baratas han contribuido mucho a este resultado. En el Norte, la Sociedad regional ha realizado un programa de 700 casas; en otros departamentos se han constituido Sociedades que han procedido a los empréstitos necesarios y acometido la ejecución de sus programas; además, las Oficinas departamentales han abordado la obra de reconstrucción de las casas baratas.

Pero, sobre todo, han sido los mismos siniestrados, agrupados en Cooperativas de reconstrucción (Ley de 15 agosto 1920), los que han reconstituido sus hogares con los anticipos del Estado, los créditos de los contratistas o con los fondos prestados por el público y garantizados por títulos emitidos por el Estado (2).

(1) Véase un ensayo de plan en el folleto editado en 1920 por el Ministerio de las Regiones liberadas, con el título de *Le logement de la population outrière dans les régions sinistrées*.

(2) Una Ley de 28 abril 1922 concede subvenciones especiales para la terminación de las casas baratas cuya construcción fué interrumpida por la guerra en las regiones devastadas.

IV.—La vivienda de la clase media.

Si el problema de la vivienda de la clase obrera ha sido en Francia, como hemos señalado, objeto de Leyes y de esfuerzos prácticos bastante importantes, no ha ocurrido lo mismo con el problema de la vivienda de la clase media, casi completamente olvidado. En este punto nos hemos limitado a proyectos oficiales y a unos cuantos ensayos financieros de orden privado, de los cuales daremos rápidamente una idea:

Los proyectos.—Entre los proyectos oficiales (1), el último es el de la Comisión constituida en el Ministerio de Higiene para estudiar la crisis de la habitación, y de la cual ha sido ponente M. Loucheur (marzo de 1923).

Antes de la guerra, el alquiler anual de una vivienda que respondiese a las necesidades de la clase media oscilaba entre 800 y 3.000 francos. En un inmueble construido después de la guerra, los alquileres de habitaciones análogas tienen que ser multiplicados por 4,5, resultando pues, 3.600 a 13.500 francos. Pero como los emolumentos de la clase media no han aumentado en la misma proporción, es materialmente imposible pagar semejantes alquileres. La Comisión ha estimado que el encarecimiento de los precios actuales sobre los de 1914 no debe pasar de 2,25 y ha buscado los medios de reducir a esta cifra el coeficiente de 4,5.

Estos medios son, principalmente, de orden técnico: empleo de materiales encargados en gran escala; utilización de prestaciones en especie de Alemania y de mano de obra a título de reparaciones; reducción de las tarifas de transportes aplicables a los materiales de construcción.

Los otros medios son de carácter financiero: ya una Ley de 31 marzo 1922 exceptúa de impuestos y tasas, durante quince años, a todos los inmuebles de nueva construcción utilizados para vivienda. Pero habría que ampliar más aún estas inmunidades, y hasta hay que considerar como indispensable la ayuda financiera del Estado en la construcción. Esta ayuda podría revestir la forma de anualidades que permitiesen al propietario reembolsar un capital equivalente a la mitad del precio de coste de la construcción que habría recibido como préstamo de las Cajas departamentales de la habitación y cuya creación prevé el proyecto.

Estas Cajas estarían alimentadas por una tasa aplicable a todos los propietarios de inmuebles construidos para usos comerciales e industriales y también para vivienda. Se estima que el producto de esta tasa alcanzaría a 30 millones al año para el Estado, lo cual permitiría preparar un programa de construcciones por 1.500 millones, que comprendería más de 30.000 viviendas de alquiler medio realizable en dos años. Los propietarios que se beneficiarían de los préstamos y subvenciones de las Cajas estarían obligados a aceptar los alquileres normales fijados cada seis años por las Cajas y a conceder a éstas un derecho

(1) Señalemos, entre estos proyectos, el de una Caja para el reparto equitativo de los impuestos sobre propiedad urbana, presentado al Parlamento por M. Reynaud (1922, núm. 4.033) e informado por M. Landry, que ha hecho un estudio muy interesante del proyecto (Cámara, 1922, núm. 4.837).

de compra sobre los inmuebles. Toda plusvalía realizada sobre los alquileres normales, o, en caso de venta, sobre el precio de coste del inmueble, sería repartida entre el propietario y la Caja en la proporción de 10 por 100 para el primero, y de 90 por 100 para esta última.

La idea que inspira este proyecto, si no es aplicada íntegramente algún día, tiene seguramente la probabilidad de ser utilizada bajo otra forma.

Se han presentado otros proyectos para la construcción de inmuebles de alquileres moderados. Entre ellos figura una Memoria del Prefecto del Sena, proponiendo al Ayuntamiento de París comprometerse a un gasto de 400 millones para establecer viviendas de un *comfort* medio, y cuyos precios de alquiler resulten a 1.000 francos por pieza, aproximadamente. Este proyecto no ha sido aceptado; pero el problema no se abandona, y, muy recientemente, varios periódicos anunciaron que estaba elaborado y en vías de ejecución un programa de extensión de París en dirección Nordeste.

Las realizaciones.—Las iniciativas privadas en materia de construcción de inmuebles destinados a la clase media han empezado a conocerse desde hace pocos meses. Una Sociedad francoamericana ha emprendido en cuatro puntos de la capital la edificación de inmuebles, compuestos de habitaciones confortables, y en los cuales se han establecido diversos servicios de utilidad común, como personal doméstico, lavaderos, oficina para compra de provisiones, etc., funcionando en forma cooperativa.

Otras empresas propagan el sistema de la venta de habitaciones. Unas veces los inmuebles son construidos por un especulador, que los revende después en partes horizontales; otras veces son construidos por sus futuros ocupantes, que emplean en común los capitales necesarios para la creación del edificio, del cual poseerá cada uno un piso. Así se revela un movimiento interesante por más de un concepto en favor de la vivienda de la clase media.

V.—Planes de conjunto. El urbanismo.

Para terminar, diremos algo sobre ciertos planes que tienden, no solamente a construir casas aisladas, individuales o colectivas, sino a prever la creación de verdaderas ciudades, o la extensión y arreglo de las aglomeraciones existentes.

Estos proyectos van unidos a la ciencia, relativamente nueva, que se llama urbanismo, y cuyos principales promotores en Francia son algunas instituciones privadas y Oficinas públicas de Casas baratas.

Las ciudades jardines—La Ley de 1912, que creó las Oficinas públicas, incluye en el número de sus atribuciones la creación de ciudades-jardines, sin definir, no obstante, lo que entiende por tales. Son verdaderas poblaciones donde se agrupan personas de todas las clases sociales, higiénicamente edificadas, y en las cuales se aspira a ofrecer todas las ventajas de la vivienda en el campo. Cada edificio posee un jardín; las calles y las plazas están plantadas de árboles, y hay espacios libres y terrenos para juegos que ocupan una gran parte de la ciudad, en la cual se encuentran además todos los servicios susceptibles de favorecer la higiene y la comodidad de la población.

La Oficina del Sena ha adquirido en las afueras nueve terrenos, de una superficie total de 211 hectáreas, para construir en ellos ciudades-jardines. Dos ciudades están ya terminadas y habitadas (Drancy y Las Lilas); otras tres están en construcción. Los edificios construidos actualmente son de tres tipos; están agrupados en diferentes formas para evitar la monotonía; las calles son amplias y bordeadas de césped; una vigilancia general mantiene la limpieza y la conservación del conjunto.

Después de 1920, el Departamento del Sena ha comprado también en las afueras un centenar de hectáreas, en las cuales ha empezado a edificar, y ya en 1922 se albergaban allí 1.325 familias.

En provincias debe señalarse la Oficina de Calvados entre las que han acometido la construcción de ciudades-jardines. Ha proyectado dos ciudades, una al Norte de Caen, casi terminada hoy, y compuesta por 125 casas con jardines particulares y públicos. La ciudad del Sur, cuyo parcelamiento está ya hecho, se empezará a construir inmediatamente.

Algunas Sociedades privadas, Cooperativas o Mutualidades obreras, obras filantrópicas, vienen intentando también, desde hace algunos varios años, la construcción de ciudades-jardines. No es posible citarlas a todas (1).

Los Foyers Rémois han terminado el año último una ciudad-jardín de 600 casas, con un promedio de cuatro habitaciones cada una; en algunas de éstas se han instalado talleres con fuerza motriz. La ciudad posee cuerdas, lavaderos, un edificio público con baños, dispensario, salas de reunión, biblioteca. Bajo los auspicios de la misma Sociedad ha empezado a construirse otra ciudad de 500 casas.

En Epinay-sur-Seine, la Fundación elemental edificó antes de la guerra una pequeña ciudad-jardín de un centenar de casas. Después ha levantado otra ciudad de 62.000 metros cuadrados, con 186 casas, almacenes y servicios públicos.

La extensión de las ciudades.—Algunas Sociedades se han impuesto como tarea, bien la construcción de ciudades-jardines, bien el suministro de documentos y consejos a los constructores de ciudades, y el estudio de cuanto se relaciona con la disposición racional y la extensión metódica de las poblaciones. Citaremos, entre otras, la titulada Renacimiento de las ciudades, fundada en 1916, y que se ha dedicado especialmente a procurar planes de reconstrucción en las localidades de las regiones devastadas; la Sociedad francesa de casas baratas, que no construye por sí misma, sino que sirve de Centro de informaciones a cuantos construyen, y, en fin, la Asociación para el estudio de la disposición y de la extensión de las ciudades.

En plena guerra, en 1917, el Ayuntamiento de París creó un Instituto de Historia, de Geografía y de Economía urbana, que reúne en su biblioteca y en sus colecciones un conjunto único de documentos sobre urbanismo, y que en 1919 abrió una Escuela de altos estudios urbanos, en la cual se enseña cuanto

(1) Consúltense las Memorias anuales de los Consejos Superiores de Casas baratas, que contienen varios documentos sobre las obras filantrópicas de construcción.

se refiere a la organización arquitectural, municipal, económica, administrativa y social de las ciudades modernas.

La mayoría de los grandes Municipios franceses se preocupan de favorecer el crecimiento regular de las poblaciones que administran. Su acción se apoya en la Ley de 14 de marzo de 1919, que determina las reglas que han de seguirse en la extensión de las ciudades. Pero estas reglas deberían ser aún más precisas, su aplicación favorecida y su olvido sancionado.

Se ha hecho demasiado poco todavía en este sentido para que pueda trazarse, ni a grandes rasgos, la fisonomía de una política francesa de urbanismo.

CONCLUSIÓN

Como se ha visto por este largo informe, la crisis de la vivienda gravita sobre Francia desde 1910, y fué agravada por la guerra.

Para resolverla rápidamente es necesario que los precios de construcción bajen, o que el Estado se imponga un pesado sacrificio económico, subvencionando la construcción, a fin de impedir el alza excesiva de los alquileres.

La legislación francesa de la habitación se preocupa casi exclusivamente de las casas baratas destinadas a los trabajadores asalariados. Muy completa y liberal, esta legislación es todavía poco conocida e insuficientemente utilizada.

Sin embargo, desde hace quince años, y sobre todo después de terminada la guerra, ha producido resultados bastante apreciables, debidos en parte a la iniciativa privada, pero también en una parte que va aumentando cada vez más a las Oficinas públicas de casas baratas.

La vivienda de la clase media sigue siendo un problema sin solución, y que hasta ahora apenas ha despertado los esfuerzos —insuficientes— de los propios interesados.

Finalmente, la disposición racional de las poblaciones es ahora cuando empieza a llamar la atención en Francia.

Para concluir: hay que reconocer el esfuerzo realizado, que ciertamente no es mediocre, pero que apenas es nada en relación con lo que debe hacerse para reconstruir las regiones devastadas, para despejar las casas excesivamente pobladas y crear condiciones de vida sana en gran número de poblaciones francesas.

Esperamos que tal esfuerzo tendrá realización y que será tarea de la generación presente.

GRAN BRETAÑA

El problema de la vivienda,

POR

ENRIQUE R. ALDRIDGE,

Secretario del Consejo Nacional de la Vivienda y Trazado de poblaciones.

El problema de la vivienda antes de la guerra.

En lo que respecta al fin y carácter del problema de la vivienda en Inglaterra, Gales y Escocia antes de la guerra, será conveniente traer aquí tres afirmaciones que aparecieron en informes oficiales o semioficiales.

Condiciones de las viviendas en las ciudades.— En 1913, el Comité de investigación del suelo (*Land Enquiry Committee*), creado a instancias de Mr. Lloyd George, Ministro entonces de Hacienda, después de escrupulosas y difíciles investigaciones, hizo las siguientes apreciaciones sobre las pésimas condiciones de la vivienda en Inglaterra y Gales:

«Es imposible hacer un cálculo exacto del número de personas que viven en habitaciones infectas; pero no está lejos de una cifra entre 2 y 3 millones.

.....
»Hallamos que la mayoría de la población urbana vive en casas estrechas, construidas, por lo general, en hileras tristísimas, sin espacios abiertos suficientes, y que, además, presentan a menudo defectos de otras clases; que una proporción considerable tiene que seguir viviendo en casas tan dañosas para la salud como impropias para ser habitadas por seres humanos, y que un 10 por 100 de la población se ve obligado a vivir bajo condiciones de excesivo hacinamiento.»

Condiciones de la vivienda en el campo.— En el informe sobre la vivienda en el campo, del mismo Comité, se hacen las apreciaciones siguientes acerca de las condiciones de la vivienda en el campo de Inglaterra y Gales:

«Teniendo en cuenta la escasez presente, y también la que resultaría si las Leyes sobre viviendas se aplicaran con todo rigor, se necesitan en Inglaterra y Gales, a la hora actual, según cálculos aproximados, por lo menos unas 120.000 casas nuevas....»

»A esta gran demanda de casas no han respondido, ni el capital privado ni las Autoridades municipales.»

Condiciones de la vivienda en Escocia.—El informe de la Comisión Real sobre la vivienda en Escocia contiene lo siguiente:

«He aquí los resultados de nuestro examen: emplazamiento poco satisfactorio de casas y aldeas; abastecimiento insuficiente de agua; medidas poco satisfactorias en la desecación del suelo; medidas inadecuadas en el traslado de los desperdicios; ausencia de los principios elementales de higiene; persistencia de los asquerosos montones de basura en las zonas mineras; casas de labranza húmedas y tristes, malamente construidas; poblaciones enteras impropias para seres humanos en los condados y en las islas; hacinamiento de personas, sin distinción de sexos, en aldeas y poblaciones industriales; familias numerosas que se ven obligadas a vivir en casas de una alcoba sola; grupos de casas sin luz ni aire en las barriadas viejas; cuajaronos de barrios infectos en las grandes ciudades. A esto añádase el problema especial simbolizado por las casas de labranza en arriendo (*farmed-out houses*). Añádase también las casas de campo viejisimas, de cien años lo menos, en algunas aldeas; restos de explosiones de minas, de hace setenta años; hileras monótonas de casas para mineros, trazadas al azar, sin responder a ningún plan de urbanización ni de higiene; casas mal planeadas, que devendrán infectas al cabo de unos cuantos años; casas viejas convertidas, sin introducir en ellas ninguna reforma de carácter higiénico, en casas de alquiler para muchas familias, con lo cual se intensifican los males ya existentes; calles de casas de alquiler en las poblaciones construidas sin la menor consideración de la higiene.

«El último censo ha puesto de manifiesto que miles de cuartos de una sola alcoba seguían siendo ocupados por familias; que el hacinamiento es imposible evitarlo en las casas de una o dos alcobas; que, a pesar de las protestas y de la inspección del Estado, no se evitó ni el apiñamiento de las viviendas ni el aprovechamiento excesivo del suelo. Con admiración hallamos que, si damos por supuesto que hacinamiento significa más de tres personas por alcoba, nos encontraríamos que, para dotar a Escocia de un tipo de vivienda conveniente, tendríamos que desalojar a unas 248.000 personas. Pero no es esto solo. Concluimos que, por lo menos, el 50 por 100 de las viviendas de una alcoba y el 15 por 100 de las de dos deben ser reemplazadas por viviendas nuevas. En resumen: que aunque sólo sea para aliviar, en parte, el hacinamiento de viviendas y sustituir las casas que se precisa demoler, se necesitan unas 121.000 casas, y, si fuera adoptado un tipo mejor de vivienda, la suma total de las casas nuevas se acercaría a 236.000. La necesidad de cifras tan gigantescas se demuestra plenamente en nuestro informe.

El efecto de la guerra en el espíritu de la Nación.

Durante la Gran Guerra fué preciso adoptar un régimen de servicio militar obligatorio en sustitución del voluntariado, que había hasta entonces bastado para proporcionar soldados al Ejército de la Nación.

Al poner en práctica ese régimen nuevo, se decidió clasificar la población masculina del país según las condiciones de salud y capacidad física que pre-

sentara, y tanto los Jefes de la Nación como los de los Municipios se vieron obligados, en vista de los resultados, a confesar que millones de gentes se hallaban viviendo en condiciones que hacían imposible una vida humana normalmente higiénica. De casas tan malas, como para justificar la conclusión de que no valía la pena de luchar por ellas, salieron hombres a servir a su país. Fué de estos hombres de los que un Ministro, cuyo deber era ocuparse en asuntos de higiene y vivienda (el Sr. Walter Long, Diputado), dijo:

«Sería un crimen—un crimen muy negro—si después de leer, como leemos, los relatos admirables de las penalidades que nuestros héroes pasan en las trincheras (no me refiero a los sufrimientos que inevitablemente acompañan a las guerras, como las heridas y la muerte, sino a las penalidades físicas producidas por las horribles incomodidades de la guerra de trincheras, tal como ahora se hace), permaneciésemos impasibles sin hacer nada a modo de preparación, encaminada a lograr que, al volver esos hombres a su patria, encuentren, sin pérdida de tiempo, las comodidades necesarias. Permitir que vengan de las trincheras llenos de barro y humedad para meterse en algo poco mejor que una cunil de cerdos, sería criminal, por nuestra parte, y la negación de todo lo que venimos diciendo durante esta guerra.»

Esta declaración ayudará a explicar la causa de que, en los días de aprieto y de prueba, hombres y mujeres de todas las partes del país se comprometieran solemnemente a que, si la nación salía libre del peligro de la derrota, se pusiera inmediato remedio a las malas condiciones de la vivienda.

En las elecciones de 1918, este propósito halló expresión en una frase: «hogares para los héroes» (*homes for heroes*), que dijo Lloyd George.

Esta frase ha arraigado en el día de hoy en el espíritu de la Nación.

Con respecto a las promesas hechas en este periodo (1916-1918) por hombres y mujeres pertenecientes a todos los partidos políticos, no será decir demasiado que en la historia de nuestro país sería inútil buscar un ejemplo mayor de decisión nacional para acabar con las malas condiciones de la vivienda.

El llamamiento del Rey.

En mayo de 1919, S. M. el Rey, al dirigir la palabra a una reunión de representantes de las Autoridades locales y de miembros del Consejo nacional del trazado de poblaciones y de la vivienda, hizo, en realidad, un llamamiento a la Unidad de acción para una gran ofensiva contra las malas condiciones de la vivienda.

En aquel discurso memorable dijo:

«El problema de la vivienda no es un problema nuevo. Es un viejo problema que se agravó en los cinco años de guerra, y que el obligado abandono de esos cinco años agudizó de tal modo, que constituirá un grave peligro nacional si no se le ataca pronta y enérgicamente.»

«Porque no sólo tenemos que entendernos con el despejo de barriadas y casas infectas—con ser muy urgente este aspecto del problema de la vivienda—»

sino también con la construcción, en cantidades nunca vistas, de nuevas casas; la cantidad suficiente para acabar con la escasez de vivienda de antes de la guerra y con el grandísimo aumento de esa misma escasez que la casi total suspensión de la edificación durante la guerra produjo.»

«Estoy informado de que la falta de casas obreras se calcula para Inglaterra y Gales solamente en unas 500.000. Para acudir al remedio de esta falta se requiere la misma incansable energía y el mismo entusiasmo que ha permitido al país responder a la demanda de municiones de guerra. Y no son nuevas casas lo necesitado. Las nuevas casas han de ser también hogares.»

«¿No podemos aspirar a proporcionarle a la clase obrera, en sus hogares, aquellas comodidades, calor y quietud, que solemos asociar con la palabra «hogar» (*home*)? Debe escogerse con cuidado el emplazamiento de las casas; las casas mismas hay que construirlas y disponerlas convenientemente, y quisiera pedirnos no pasaseis por alto la importancia suprema de contar, para la disposición y acondicionamiento de las viviendas, con las mujeres que han de habitarlas, y cuya conveniencia y necesidades debieran considerarse en primer término.

«La edificación de casas, en la hora actual, será necesariamente una empresa costosísima, debido al nivel elevado de los precios. Pero se gastará el dinero que haga falta, y podemos esperar con toda seguridad a que ese dinero, así gastado, lo devolverá con creces un pueblo mucho más alegre y sano.»

«Si la vivienda de la clase obrera fué siempre una cuestión de la mayor importancia social, nunca ha sido tan importante como ahora. No es mucho decir que la base de todo progreso social es la resolución conveniente del problema de la vivienda. La salud y la vivienda se hallan estrechamente relacionadas. Si este país ha de ser el país que deseamos, debe emprenderse una gran ofensiva contra las enfermedades y el vicio, y el primer punto sobre que debe llevarse el ataque es la casa superpoblada, fea e insana, situada en calles sórdidas, que todos conocemos demasiado bien.

«Si ha de ser formada una raza sana, sólo será formada en hogares sanos; si ha de disminuir la mortalidad infantil y ha de ser vencida la tuberculosis, lo más esencial de todo es mejorar las condiciones de la viviendas; si la embriaguez y el vicio han de combatirse con éxito, hay que procurar casas higiénicas y decentes. Si el «desasosiego» (*unrest*) se ha de transformar en satisfacción, las casas en buen estado demostrarán ser uno de los agentes más poderosos de esa transformación.»

La aprobación de las Leyes de Casas de 1919.

Unos pocos meses más tarde, el Parlamento aprobaba por unanimidad la Ley de Casas de julio de 1919 (Inglaterra y Gales) y de agosto de 1919 (Escocia).

Bajo la Sección 1, (1), de estas Leyes se confía a las Autoridades municipales el cumplimiento de obligaciones muy concretas:

«1, (1). Cada Ayuntamiento estará obligado, en conformidad con lo que dice

la Parte III de la Ley de Casas obreras de 1890, a estudiar las necesidades de su término municipal, en relación con la provisión de casas a la clase trabajadora, y dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de esta Ley, y desde entonces tan a menudo como la ocasión lo pida, a preparar y someter al Gobierno un plan acerca del empleo que han de dar a las facultades que les concede dicha Parte III.»

Resultados de la inspección de la vivienda en Inglaterra, Gales y Escocia.—Dentro de los seis meses siguientes a la aprobación de la Ley, el Ministro de Higiene y el Secretario encargado de los asuntos de Escocia se hallaban en posesión de los resultados del estudio hecho por las Autoridades municipales acerca de las necesidades que se dejaban sentir en sus términos municipales.

Las cifras siguientes fueron publicadas a su debido tiempo, como representativas de los resultados de las investigaciones que entonces se hicieron:

	Casas.
Inglaterra y Gales faltan.....	769.248
Escocia.....	115.565
TOTAL.....	884.813

Repecto de estas cifras, conviene aclarar el hecho de que, como la investigación se realizó de prisa, no representan en toda su completa extensión la falta de viviendas en la Gran Bretaña.

Por ejemplo, puede hacerse notar que el cálculo hecho por la Comisión Real de Casas en Escocia de las nuevas viviendas que necesitaban para conseguir un tipo mejorado de casa era de 236.000, mientras que las calculadas por las Autoridades municipales eran 115.525.

Igualmente se verá, sin género de duda, que si ha de ponerse remedio al hacinamiento de viviendas en Inglaterra y Gales, así como a la escasez y malas condiciones de los cuartos, el número de viviendas nuevas que se precisa construir no baja de 300.000.

Se dirá que esta es una cifra colosal. Pero, en respuesta, puede afirmarse que la guerra ha traído, en la Gran Bretaña, una concepción nueva de los deberes nacionales en lo que a las condiciones de la vivienda se refiere.

Los términos de la cooperación financiera entre el Estado y los Municipios.—Se habrá advertido que en las Leyes de Casas de julio y agosto de 1919 se echaba sobre los Municipios de la Gran Bretaña la tarea de proyectar y construir casas para alquilarlas a los vecinos de sus términos municipales.

En vista de que, antes de la guerra, los Municipios del país habían hecho construir muy poco, relativamente, fué cosa esencial que las condiciones financieras presentasen para los Municipios mayores ventajas que antes.

El plan adoptado finalmente fué pedir a los Ayuntamientos obtuviesen, mediante impuesto local, una cantidad equivalente al producto de la contribución de 1 penique (*to secure by local taxation a sum equal to the proceeds of a penny rate*), cubriéndose el resto de las cantidades necesitadas con subsidios hechos anualmente por el Estado.

Con respecto a esta aportación municipal, debe decirse que, al objeto de calcular los impuestos municipales, se verifica periódicamente una valoración de la renta anual de todos los edificios comprendidos en el término municipal.

Como aclaración a lo dicho, debe consignarse que si la renta de una casa habitada por personas de la clase media, en una población de provincias, viene a ser unas 100 libras esterlinas al año, el impuesto municipal se establece sobre dicha base a tantos peniques como libras esterlinas suma la renta.

De este modo, al inquilino de la casa que sufre el impuesto se pide que pague cada año 100 veces 1 penique u 8 libras esterlinas y 4 peniques por año.

Se advertirá que la cantidad así obtenida es tan pequeña, en relación con la gravedad del problema, que la medida no podía provocar ninguna objeción en la mayoría de los casos.

(Sobre este asunto se dan más detalles en otro lugar de este informe, y no es preciso mayor análisis, por ahora.)

Respecto al buen deseo, por parte de los Municipios, de resolver el problema, no cabe ningún género de duda. Antes de fines de 1920, 1.440 Municipios, entre un total de 1.780, habían preparado proyectos y comprado terrenos bastantes para emplazamiento de cerca de 750.000 casas.

Para guiar a los Municipios en lo que respecta a tipos y planos de las casas, el Gobierno publicó un *Manual* de planos. En este *Manual* se daba a entender a los Municipios que el Gobierno deseaba cumplir la palabra dada por el Presidente del Consejo de Ministros sobre la construcción de «hogares propios de héroes».

En este *Manual* se hacía ver también con toda claridad a los Municipios que los problemas de ornato y disposición exterior de los edificios eran de vital importancia, y se pedía a dichos Municipios que se limitase el número de casas por hectárea a 30 en los términos urbanos, y de 10 a 20 en los rurales.

Respecto de las rentas que las casas habían de pagar de alquiler, se computaron los siguientes Estatutos, que fueron aprobados por el Parlamento en diciembre de 1919:

- 1.º El Ayuntamiento, al fijar las rentas, tendrá en cuenta que
 - a) Las rentas que pagan en la localidad las casas de los trabajadores;
 - b) Cualquier aumento en la renta de las casas para obreros autorizado por la Ley de 1915 sobre el aumento de la renta y del interés hipotecario, o por otras Leyes que corrijan o amplíen la Ley;
 - c) Cualquier mejora en las casas de alquileres, y
 - d) Las clases de inquilinos de los distritos a quienes se proporciona las casas.

Como resultado de la aprobación de estos Estatutos, los Municipios de la Gran Bretaña, en su mayoría, aumentaron la renta por el alquiler de estas casas, que aunque más elevado que el que pagaban, por lo general, las familias obreras antes de la guerra, está, sin embargo, dentro de la capacidad de pago del término medio de los trabajadores.

Hay algunas excepciones lamentables en Municipios donde los Ayuntamientos han pedido a sus inquilinos alquileres más elevados de los que pueden pagar las familias obreras. Pero, como se verá por las cifras insertas más abajo,

las cantidades son, por lo general, si se las considera en relación con las comodidades, moderadas y razonables.

Será interesante consignar que los Ayuntamientos han dado la precedencia a aquellos que hicieron la guerra y cuya necesidad de vivienda es mayor.

Las siguientes condiciones las adoptaron dos grandes Municipios: el de Manchester y el de Leeds:

El Concejo municipal de Manchester.— Orden de clasificación de los solicitantes de nuevas casas:

1. Personas que hicieron la guerra, que dejaron sus hogares de Manchester para alistarse y que al presente viven en posadas;

2. a) Personas que viven en la actualidad en condiciones graves de hacinamiento;

b) Personas que hicieron la guerra, no eran inquilinos, pero residieron en Manchester antes de la guerra y viven ahora en posadas;

3. Otros que hicieron la guerra;

4. a) Personas que no hicieron la guerra;

b) Personas que en la actualidad son inquilinos.

El Concejo municipal de Leeds.— Las solicitudes de alquileres se clasifican como sigue:

1. a) Hombres que hicieron la guerra; b) Mujeres o madres de los que hicieron la guerra; c) Viudas o madres y niños de soldados o marineros que murieron en la guerra;

2. a) Familias cuyas necesidades de vivienda han aumentado; b) Familias que habitan en posadas;

3. Matrimonios recientes que carecen de casa;

4. Personas que tienen que dejar el cuarto porque el inmueble ha sido vendido;

5. Antiguos vecinos de Leeds que tuvieron que dejar sus casas durante la guerra;

6. Personas que habitan fuera de Leeds, pero que están empleadas en la ciudad (*City*);

7. Gentes que desean mudarse;

8. Gentes que desean vivir en la ciudad, pero que tienen su residencia fuera de ella.

La actividad febril de 1919 y 1921.

Como resultado de las medidas que acabamos de mencionar, se entró en un periodo febril de edificación en 1920 y en 1921. Los Municipios trataron de llevar a cabo la realización de sus planes sobre la vivienda.

Desgraciadamente, este periodo de gran actividad en la edificación coincidió con un periodo que ha sido llamado con propiedad un «periodo precipitado» (*a boom period*) de edificación industrial. El resultado de esta coincidencia fué que el coste de la edificación se elevó tan rápidamente, que no fué posible lograr la construcción de una casa campestre de cinco alcobas (*a five-roomed cottage*) con baño por 900 ó 1.000 libras esterlinas.

Alguien indicó que la elevación del coste de la construcción debióse a las medidas sobre la vivienda que el Gobierno había tomado Pero tal afirmación no resiste un cuidadoso análisis.

Cuando los precios eran elevados, sólo se empleaba en las obras del Municipio un pequeño tanto por ciento de obreros de la edificación. En septiembre de 1920, el número de obreros en las obras municipales era menor del 10 por 100 del número total de trabajadores de la industria de la edificación. Las ganancias de los patronos y la remuneración del trabajo era mayor en obras de edificación llevadas a cabo por clientes particulares que las realizadas por el Municipio.

A medida que los precios bajaban, el número de obreros de las obras municipales crecía. El número de obreros de la edificación, reunidos en torno de los trabajos del Municipio, fué mayor que nunca cuando se firmaron nuevos contratos de casas campestres de 400 a 500 libras.

Puede afirmarse que el factor principal del elevado coste de la edificación fué la precipitada actividad de la industria de la edificación que caracterizó aquellos años.

Para hacer justicia a los maestros de obras y a los obreros a la vez, debe consignarse que el período de actividad precipitada de la industria de la edificación de 1919 coincidió con un período de inflación en todas las grandes industrias.

Y una de dos: o hay que acusar a todas las grandes industrias del país de un desmedido afán de lucro, o hay que reconocer que el coste elevado de la producción en la industria de la edificación se produjo directamente por las condiciones anormales que prevalecieron a la terminación de la guerra.

Se ha afirmado gratuitamente que la causa principal del coste elevado de la edificación había que buscarlo en el hecho de que los trabajadores se negaban de propósito a trabajar como debían (*to do a fair day's work for a fair day's pay*).

Hubo una época en que no era posible leer las columnas de los diarios sin ver una carta o un párrafo en el que se decía que los albañiles ingleses colocaban solamente 300 ladrillos al día. El que esto escribe halló, sin embargo, después de investigaciones detenidas, que el término medio de ladrillos era de 400 a 600 por día.

Pero está fuera de discusión que se ha venido produciendo una falta de actividad en muchas industrias, debido a la desmoralización y al cansancio. La industria de la edificación no podía ser una excepción de la regla.

Desde 1919-1920 mejoraron las cosas notablemente. Es posible afirmar, bajo la autoridad de los patronos y contratistas de la industria de la edificación, que los trabajadores han alcanzado en su labor un tipo (*standard*) similar de eficiencia al que caracterizaba la época anterior a la guerra.

Las operaciones de los *rings* y de los *trusts* en la industria de materiales de la construcción tuvieron una parte no pequeña en la inflación del coste de la edificación por los años de 1919 a 1921. No obstante que esas operaciones fueran condenadas severamente en un informe del Comité del Gobierno, ninguna medida se tomó contra ellas. La inacción de la parte del Gobierno se ex-

plica solamente por la convicción de que los grupos manufacturados evadirían cualquier medida que se pusiese en práctica.

La crítica más grave que hubiera podido hacerse contra la política de la vivienda (bajo la cual se construyeron las 200.000 casas que arriba se mencionan) es que se habría podido obtener una gran reducción en los precios de construcción, si las casas no hubiesen sido edificadas hasta transcurrido un periodo de cuatro años a partir del armisticio. Pero la opinión pública no habría tolerado la inacción, y, por lo tanto, esta crítica puede ser considerada ociosa.

Pero este punto de vista no era el del público ni el del Gobierno, en 1919 y 1920. El grito universal era: «¿Dónde están las casas?»

El punto de vista adoptado por el Gobierno de S. M. en 1920 lo pone de manifiesto el extracto siguiente, tomado de un discurso que pronunció Mr. Bonar Law el 3 de mayo de 1919.

Mr. Bonar Law (el actual Presidente del Consejo de Ministros) dijo entonces:

«La guerra terminó; pero dejó detrás de sí en todo el mundo un desasosiego y nerviosidad que no han desaparecido aún. En algunos países, ese desasosiego se muestra bajo formas terribles. Ha tomado mayor parte, quizá más de lo que algunas personas se dan cuenta, en cierta especie de movimiento, que se ha abierto camino con la idea de que la situación presente puede cambiarse mediante la destrucción de todo nuestro régimen político. Las gentes que sostienen tal parecer meten mucho ruido, pero no creo que sean muchas. No las temo. Hay en la Gran Bretaña dos cosas que inspiran confianza: hay el carácter de nuestro pueblo, su buen sentido y el sano instinto de que dió siempre muestras. Hay, además, en Inglaterra una gran historia de libertad. Con esto tenemos el conocimiento, aportado por la Historia, de que las mejoras no las traen la revolución y derramamiento de sangre, sino la evolución, y el hacer frente al problema día tras día. Los que desean en este país el peligro de la revolución quieren mejorar las condiciones sociales. Nada sería más peligroso que proseguir sin empeño el mejoramiento de las condiciones de la vivienda.»

No hay duda que con estas palabras expresaba Mr. Bonar Law clara y concisamente el parecer del Gobierno y Cámara de los Comunes, referente a la necesidad de ir adelante con la labor de llevar a cabo los planes para resolver el problema de la vivienda y cumplir la palabra dada en 1918 y 1919.

Antes de comenzar a explicar las causas que condujeron al abandono, por el Gobierno, de la política de la vivienda, conviene recordar aquí otras Leyes sobre la vivienda, que se aprobaron durante la guerra y a la terminación.

Leyes restrictivas de los alquileres y del interés hipotecario de 1915, 1918, 1919 y 1920 (*The Rent Restriction Acts*).

En los primeros años de la guerra se hizo preciso aprobar una legislación especial para prohibir el aumento de los alquileres y del interés hipotecario, y el Parlamento aprobó en 1915 una Ley restrictiva de los alquileres y del interés hipotecario. Se lograron tres cosas de gran importancia con estas Leyes:

- 1.^a Que se estableciese la renta de las casas obreras;

- 2.^a Que no pudiese aumentar el tipo del interés hipotecario de las casas, y
- 3.^a Que no hubiera juicios hipotecarios, es decir, que no pudiesen. aquellos que hubiesen prestado dinero sobre la garantía de una casa, demandar la devolución del dinero, y con ello obligar a la venta de la casa o la imposición de una nueva hipoteca.

En 1918 y 1920 fueron aprobadas otras Leyes que daban mayor alcance a la Ley y al periodo en que aquélla había de estar en vigor. Con arreglo a la Ley de 1915, el tipo de renta de casas a que se refería la medida era relativamente pequeño. Las Leyes posteriores autorizaron un tipo mayor. Los tipos de renta comprendidos por la Ley restrictiva de alquileres de 1920 son: para Londres, de 150 libras esterlinas al año; para Escocia, de 90; para otras partes, de 76.

Con arreglo a la Ley de 1920, se autorizó el aumento de un 40 por 100 en la renta de alquileres. De este aumento, un 25 por 100 está basado en que el coste de las reparaciones había aumentado grandemente. Se autorizó un ligero aumento (10 por 100) en el tipo de interés hipotecario, pero se mantuvo la prohibición de los juicios antes mencionados.

La Ley expira en junio de 1923 (el año actual). Pero el plazo habrá de ser ampliado.

La Ley de 1919 de Subsidios a los particulares. — Debe hacerse aquí referencia a la Ley de Facultades adicionales de diciembre de 1919 (*Housing Additional Powers Act*). Esta Ley establece que se concedan subsidios de cantidades de 150 libras esterlinas a aquellos particulares que edifiquen casas con arreglo a las dimensiones que ordena la Ley. Una disposición posterior aumenta esa cantidad a 260 libras esterlinas. Unas 40.000 casas se construyeron con arreglo a esta Ley. Líneas abajo se alude al mal empleo dado que siguió a la adopción del subsidio de una cantidad global establecida por la Ley.

Censuras al Gobierno.

Viniendo ahora a las causas que llevaron al Gobierno a un abandono parcial de su política en materia de viviendas, hay que reconocer que era inevitable, en vista de la rápida elevación del coste de la edificación, se produjera una ola de censuras dedicadas a las medidas de las Leyes de julio y agosto de 1919. Esta ola se extendió, finalmente, por todo el país en los primeros meses de 1921.

Se vieron sus efectos en el Gobierno y el Parlamento, por la decisión que la Hacienda tomó de limitar el número de casas que podían construirse con arreglo a los planes de los Municipios. El límite para Inglaterra y Gales fué de 176.000; para Escocia, de 28.000.

En el curso de la discusión, el Sr. Addison, Ministro de Higiene, que había llevado a la práctica el programa, dimitió, y fué reemplazado por Sir Alfred Mond.

Poco después se creó un Comité para examinar problemas de economía nacional, y dicho Comité estudió, entre otros asuntos, la parte financiera de los planes de vivienda de los Ayuntamientos. Le presidía Sir Eric Geddes.

El informe del Comité Geddes.

En su informe, este Comité afirma, respecto de la parte financiera de los planes de los Ayuntamientos, que la situación era, en 1.º de octubre, la siguiente:

	Casas.
Programa restrictivo.....	176.000
Número de casas terminadas	68.550
En construcción.....	68.730
Sin empezar.....	38.720

El número de proyectos repasados que han sido aprobados es, al presente, de 4.369. (Según nos informan, no se añadirá ninguna autorización más.) Estos 4 369 proyectos los realizan los Ayuntamientos, y podemos afirmar que, excepto en algunos casos sin importancia, la contribución de 1 penique ha dado buenos resultados.

Los detalles siguientes muestran las cargas, bastante graves, que el plan de viviendas hace pesar sobre el Tesoro público:

El coste medio de una casa es	1.100	libras.
Sobre lo cual representan las cargas del empréstito un 6,8 por 100, o.....	75	peniques.
El tipo medio de alquiler	16	—
Queda un déficit de	59	—
El Ayuntamiento, con su impuesto de una libra por penique, sólo contribuye con....	4	libras.
Quedan a cargo del contribuyente	55	—

El coste de la edificación ha bajado recientemente, pero apenas ha influido en los precios.

La cantidad que se necesita para 1922-23 se calcula en 9.500.000 libras, y sabemos que la realización completa del proyecto llegaría a 1 millón anuales. El precio de los alquileres ha sido reglamentado, según acuerdo entre el Ministerio y los Ayuntamientos. Según dicho Reglamento, el alquiler inicial debe basarse sobre los alquileres de las casas similares de la localidad, debiendo tenerse en cuenta las comodidades introducidas y el 40 por 100 que autoriza la Ley de aumento de alquileres. En caso de desacuerdo entre el Ministerio y los Ayuntamientos, el asunto se lleva ante un Tribunal arbitral. Sin embargo, parece que, en realidad, es imposible ningún aumento de alquiler.

El informe mostró una lamentable y extraordinaria falta de amplitud de visión al no reconocer que la construcción de casas a precios costosos era un deber moral al finalizar la guerra.

En su afortunada protesta contra el informe de Geddes, los partidarios de la construcción de casas dijeron que también durante la guerra se había compro-

metido el Estado a pagar tipos muy elevados de interés a los suscriptores del empréstito de la guerra.

El argumento empleado por los partidarios del plan para la construcción de viviendas era que si, de aquí en adelante, el cumplimiento de un deber moral contraído con los soldados habían de impedirlo los hombres de negocios, estos señores debían pedir, a su vez, que se procediese en la misma forma respecto de las deudas financieras contraídas durante la guerra. En ambos casos resultaría vergonzosa befa del honor nacional.

El informe se hacía notar también por alguna omisión extraordinaria. Los elevados precios se debieron al periodo de agitación de la producción (*the boom in industry*), y la opinión se dió cuenta de que a este periodo de agitación contribuyeron los capitanes de la industria, quienes sabían que, al proceder así, atraían hacia sus Cajas, para reconstruir sus fábricas, el dinero que de otro modo habría servido para pagar el impuesto de beneficios extraordinarios.

Pero el informe silenciaba también lo relativo a los elevados precios debidos a los *trust* y *rings* de materiales de construcción, y a los partidarios del plan para la construcción de viviendas no les quedó otro remedio que pensar que los individuos que componían el Comité de Geddes, todos grandes hombres de negocios, eran reacios a formular ninguna clase de condenación sobre otros jefes, parecidos a ellos, de la gran industria de la Nación.

Pero las críticas del Comité lograron resultados en un punto. En su informe afirmaban que «los Ayuntamientos que administran los planes, sujetos a influencias y direcciones de fuera, no tienen ningún interés en economizar. Toda su responsabilidad se reduce a la aportación de un impuesto de 1 penique, que en la mayoría de los casos consiguen cobrar con facilidad. Esta situación es anómala y extraordinaria».

No hay que creer que los Ayuntamientos merezcan tal crítica. Precisamente la administración de los Ayuntamientos fué, durante la guerra, mejor que la del Estado. Pero la opinión pública ha adoptado, al presente, el parecer que el Estado debía conceder una cantidad fija para los planes de vivienda, y limitar-se la intervención de los Municipios a llevar la cuenta de los déficit.

El informe del Comité de Geddes fué nulo en lo siguiente: el Comité recomendaba que se vendieran las casas; pues bien: todos los Ayuntamientos, de un cabo a otro del país, se negaron a hacerlo, y, en el día de hoy, las casas siguen perteneciendo a los Municipios. El número vendido no llega a 200 entre 200.000

En resumen: puede decirse con gran satisfacción que el Comité Geddes no pudo acabar con la política de la vivienda.

Los resultados logrados en 1919-1923.

Antes de ponernos a examinar la evolución de la nueva política de la vivienda, sobre la que está concentrada la atención del público, convendrá revisar brevemente los resultados actuales y los de 1919.

Respecto a las 200.000 casas construidas (176.000 en Inglaterra y Gales, y 2.800 en Escocia), se puede ahora afirmar que

1) Las casas están ocupadas por los inquilinos para quienes se construyeron. Los Ayuntamientos dieron, en el 90 por 100 de los casos, preferencia a las familias de los ex soldados. Las únicas excepciones se hicieron con algunos casos extremos de familias que vivían en condiciones de hacinamiento;

2) Cerca del 85 por 100 de las casas contienen 3 alcobas. El 5 por 100, 4 alcobas, y un 10 por 100, 2. Se ha procurado alcobas separadas para los niños de sexo diferente en una gran mayoría de estas nuevas casas;

3) Cerca del 40 por 100 de las casas tienen gabinete (*parlour*). Las restantes tienen una salita y un fregadero. En los términos urbanos, las casas están, por lo general, provistas de cuarto de baño. Se sabe que estos baños se destinan al uso para que fueron construidos;

4) En los términos urbanos se adoptó como tipo el número de 12 casas por acre. En los términos rurales, el de 4 a 8 por acre. El terreno se adquirió a precios entre 30 libras por acre en los términos rurales, y 400 y 500 libras en Londres. En algunas casas, los propietarios rurales cedieron el terreno. El precio medio a que se pagó el terreno en los términos urbanos no llega a 200 libras por acre, que, con un término medio de 12 casas para cada acre, resulta a menos de 20 libras por solar;

5) Se ha tenido especial cuidado en la conveniente separación de las casas. La distancia mínima entre las fachadas de las casas es de 60 pies, y la mayor parte de este espacio se le destina a jardines;

6) Los planos son, por lo general, buenos;

7) La disposición interior no puede ser considerada, de ninguna forma, excesiva o caprichosa. El Ministerio de Higiene, en su deseo de economías, se equivocó al hacer que las piezas fueran demasiado chicas. Al principio se criticó mucho al Ministerio, que limitó, por razones económicas, la altura de las estancias a 8 pies. Luego se llegó a un arreglo, y se permitió, para casos especiales, la altura de 8 pies y 6 pulgadas;

8) Los materiales no siempre fueron lo buenos que los Ayuntamientos esperaban. Pero muchas casas se construyeron en época de escasez de materiales. Los Ayuntamientos se vieron obligados a menudo a aceptar materiales de cualidad inferior a los de antes de la guerra;

9) Por lo general, el alquiler de las casas no está por encima de la capacidad de pago del trabajador. En muchas partes rurales de Inglaterra, el alquiler de una casa de campo, con gabinete, viene a ser de 6 chelines a la semana, más los impuestos. En las regiones industriales del Mediodía y del Norte de Inglaterra, las rentas de las casas sin gabinete vienen a ser, aparte los impuestos, de 7 chelines y 6 peniques a 8 y 6. Para las casas de gabinete, la renta es de 9 a 10 chelines y 6 peniques semanales;

10) Hay bastantes casos en que los Ayuntamientos impusieron alquileres más elevados. Pero casi siempre hay una señalada tendencia a poner el alquiler a un nivel más en consonancia con las posibilidades de pago de los inquilinos.

Los mayores alquileres pertenecen a Londres. Pero en este término acabaron por establecerse, por un Tribunal de alquileres (creado en virtud de la Ley de reglamentación de 1919), alquileres moderados.

Ejemplos de esto:

Concejo del distrito urbano de Barking: 3 alcobas, salita, etc., 9 chelines semanales;

Concejo del distrito urbano de Barnes: 3 alcobas, salita, etc., 10 chelines;

Concejo del distrito urbano de Enfield: 3 alcobas, gabinete, etc., 12 chelines;

11) Las faltas de pago en los alquileres son muy pequeñas, si se considera la actual extensión de la carencia de trabajo. La experiencia de los Ayuntamientos en todo el país es que los inquilinos de las nuevas casas tratan de cumplir sus obligaciones y estar siempre al corriente en el pago;

12) En los sitios en que los Ayuntamientos tuvieron abiertas las listas de solicitudes, los pedidos de casas aumentaron en mayor proporción con la edificación;

13. Dejando aparte quejas de menor cuantía, la actitud de los inquilinos revela que están satisfechos y aprecian en su valor las ventajas que les proporcionan las nuevas casas.

Con respecto al valor de esta satisfacción, será conveniente reproducir aquí algunos párrafos de un artículo aparecido en el *Architecte Journal* de 3 de enero de 1923:

«Es dudoso que ningún otro Gobierno haya nunca llevado a cabo un programa semejante o atendido de tal modo a las necesidades urgentes del país. Acabar con una escasez que databa de ocho años (1914-1922) en tres años, en un país desde largo tiempo inquietado por la guerra y los rumores de guerra, hubiera ya sido un hecho de sorprendente magnitud; pero cuando tal obra la hace una nación cansada, fatigada, angustiada, y, por último, sacudida por un conflicto de cuatro años de inusitada violencia, el éxito completo entra difícilmente en los límites de lo posible. Sin embargo, colocar el asunto sobre bases únicamente estadísticas, equivale a ignorar la profunda significación de los tres años de labor.

»Lo que en realidad importa es que los tipos (*standards*) de la vivienda se han elevado inmensamente; que toda la nación ha puesto su interés en el problema de la vivienda con una intensidad nunca conocida; que apenas hay una parroquia en toda la Gran Bretaña que no tenga su Comité de hombres y mujeres dedicado a examinar la cuestión con atención e inteligencia. Los resultados de este enfocar del pensamiento de la nación a los asuntos propios de la vivienda han tenido muchas e incontables ramificaciones. Puede atribuirse a ellos muchos de los experimentos realizados en nuevos sistemas de edificación..... Pero lo principal de todo es el revivir y agudizarse del espíritu cívico, sin el cual nuestras poblaciones hubieran siempre permanecido sucias, caóticas y feas.....

»Con sólo una ojeada superficial se advierte cuán inmensamente superiores son estas casas a una clase similar de casas de una fecha anterior a la guerra: superiores en comodidades en la disposición general y en el agrupamiento que presentan entre sí.»

Las casas edificadas por el subsidio privado.

Se ha dicho antes que han sido construidas 40.000 casas con la ayuda de subsidios.

La experiencia de los Ayuntamientos (que firmaron los certificados bajo los cuales se otorgó la subvención) justifica la afirmación de la inconveniencia de que este método de estimular la construcción de viviendas sea repetido. Se han otorgado subsidios que constituyen un despilfarro de los fondos públicos. Nunca se pensó en la edificación de casas de recreo en la orilla del mar cuando fué votada la Ley. Se calcula que, de los inquilinos de estas casas, apenas llegan a un tercio los obreros.

Merece la pena citar aquí la opinión que estas casas merecen al ex Ministro de Higiene Sir Alfred Mond. (Hablabá, hace poco, sobre una proposición para resucitar el método.)

«Mucho miedo tengo si a los Ayuntamientos se les autoriza a entregar cantidades de dinero del Gobierno a los constructores privados para hacer casas de aldea. Tendréis unas miserables casas de aldea.»

El coste actual de la edificación y las perspectivas de la empresa privada.— A pesar de que el coste de la edificación en 1920 y 1921 fué elevado, se puede afirmar que la conclusión a que, de un modo inevitable, ha de llegar la nación, es el reconocimiento, sin ambages de ninguna clase, de que todas las forma que se dió al dinero empleado en procurar habitación a 1 millón de hombres, mujeres e niños, en las 200.000 casas construidas como consecuencia de la política del Gobierno, son las más fructíferas en resultados.

Pero, sin embargo, los partidarios de la resolución del problema han recibido con agrado y con una sensación profunda de alivio la deflación del coste de la edificación que ha venido presentándose en los dos últimos años.

A esta *deflación* contribuyó no poco el haber pasado la agitación industrial (*the industrial boom*) de 1919-1921. Durante los dos últimos años, los contratistas mostrábanse deseosos de obtener obras, en vez de verse, como en los años de la agitación, agobiados por las demandas. Ahora se ofrecían a los Ayuntamientos.

Otro factor ha sido la orden de suspensión de nuevas contratas de las casas entretanto no hubieran sido cumplidas las contratas pendientes.

En la exposición que sigue se trata de poner de relieve, tan clara y precisamente como sea posible, el estado en que se encuentra el coste de la edificación.

Convendrá indicar, antes de hacer estas afirmaciones, que el factor determinante y fundamental en el coste de la producción está ligado, al fin y al cabo, al coste de la vida;

1) El coste de la edificación varía considerablemente en las diferentes partes del país. En el Norte de Inglaterra y en Escocia, el coste es bastante mayor que en el Mediodía y el Oeste de Inglaterra. El coste de la edificación es, al presente, aproximadamente, de un 80 por 100 a un 100 por 100 más elevado que en la época anterior a la guerra;

2) Consideremos primero el tipo de casa de aldea, con gabinete-recibimiento (*the parlour type of cottage*), con tres alcobas, gabinete, comedor, fregadero y baño el coste del edificio, aparte el terreno, carretera, alcantarillado y contribuciones, oscila entre 350 libras esterlinas y 450. Estas cifras se refieren a casas con disposición y servicios de una clase conveniente. Es posible, si se reducen las dimensiones de las piezas y sacrifican comodidades, obtener una rebaja de 50 libras. Pero los Ayuntamientos consideraron esta medida parecida a la de las personas que escatiman un céntimo y luego gastan sin tasa. El reembolso del dinero prestado para la edificación se extiende a un largo período de años—sesenta años—, y es un mal negocio financiero para los Municipios construir casas que representan, al cabo de pocos años, un capital mermado.

El promedio del coste de una casa sin gabinete-recibimiento (*parlour*), con tres alcobas, comedor, fregadero y baño, oscila entre 300 libras y 400. Estas cifras representan sólo el coste del edificio: quedan aparte el coste del terreno y las diversas contribuciones. Lo dicho anteriormente sobre la posibilidad de obtener rebaja en el coste se aplica igualmente en este caso;

3) El coste del terreno, las contribuciones y otros detalles, vienen a sumar de unas 50 a 100 libras: el promedio puede ser unas 75 libras;

4) En total, vienen a salir estas casas a unas 500 libras las de gabinete, y a 425 las que no lo tienen;

5) Al examinar la posibilidad de lograr la construcción de un número importante de casas de aldea por Empresas particulares en los próximos años, hay que tener presente un factor dominante.

Aun en el caso que el capital se hallara dispuesto a construir casas de aldea para alquilar a los obreros, los dueños del dinero no lo harían en la ocasión presente.

Lo menos que puede obtenerse del capital invertido—considerando las cosas desde el punto de vista de una Empresa privada—es un rédito del 10 por 100. Si se considera el 5 por 100 como tipo de interés, tendrá que añadirse un 30 por 100 con destino a un fondo de amortización (por treinta años).

Del rédito de 10 por 100 hay que sacar un $3\frac{1}{2}$ por 100 con destino a reparaciones y un margen de beneficio para el especulador que corre con el riesgo de la operación;

6) Si el coste total de una casa de aldea es (todos los gastos comprendidos) de 500 libras, el dueño del dinero invertido en la edificación debería obtener del inquilino la renta de 50 libras al año ó 1 libra semanal, más los impuestos locales. Pero el pago de 20 chelines semanales, más los impuestos, está naturalmente fuera de los alcances del término medio de las familias obreras. El salario de un mecánico es sólo un 40 por 100 más elevado que antes de la guerra, entretanto que el coste de la vida es un 80 por 100 mayor;

7) Tales cifras dejan fuera de discusión la posibilidad en que pueda hallarse el inquilino de la clase obrera para pagar un alquiler suficiente a atraer al capital privado.

Lo dicho explica la ausencia de la iniciativa privada en esta ocasión. Las únicas casas construidas con capitales privados fueron casas de recreo para vender—no para alquilar—a precios que oscilan entre 700 libras y 1.000;

8) Si hubiesen continuado los salarios al nivel elevado de los de 1919-1920, hubiera habido alguna posibilidad de lograr rentas de un carácter económico y financiero.

Pero los salarios sufrieron grandes reducciones, y hay pocas perspectivas de que vuelvan a subir en algún tiempo. Entretanto sigue en pie el hecho de que, si han de edificarse viviendas para alquilarlas a las familias obreras, será preciso llenar el claro que existe entre los medios con que el obrero cuenta para pagar la renta de la casa y los gastos, etc., que la edificación ocasiona.

El Gobierno acaba de reconocer, días pasados, que la edificación de viviendas para alquilar a la clase obrera no puede llevarse a cabo sin la concesión de subsidios.

Un nuevo plan en el problema de la vivienda.

En el párrafo anterior se aludió al hecho de que el Gobierno había manifestado que se iba a adoptar un nuevo plan. En mucha parte, este plan se debe al último Ministro de Higiene, Sir Alfred Mond.

Se verá por las siguientes cartas cambiadas entre el Ministro y el autor de este informe:

«41, Russell Square, London, W. C. 1.
November 29th 1922.

Muy señor mío: En una reunión de los Comités del Consejo, celebrada el sábado pasado en York, se acordó someter a los Ayuntamientos, entre otras, la siguiente proposición:

Que el Estado conceda una cantidad determinada a los Ayuntamientos que lleven a cabo la construcción de casas *ayudadas* en 1923. Dicha determinada cantidad se pagará (sin estar sujeta a rectificación) durante todo el período del empréstito para las casas a que se concede la subvención anual.

Los Ayuntamientos tendrán libertad de acción en lo que respecta a los detalles de sus proyectos y a la administración de las casas, una vez terminadas.

El Estado podrá, sin embargo, intervenir a fin de que las casas sean cómodas y reúnan buenas condiciones y respondan a un trazado conveniente de población.

La cantidad determinada deberá ser más grande para las casas de los distritos rurales.

En una carta que tuvo la bondad de dirigirme antes de las elecciones generales llama usted mi atención hacia un párrafo de su manifiesto electoral.

En ese párrafo se afirma que el último Gobierno tenía en consideración un plan de usted que comprendía la cooperación financiera del Estado y los Municipios.

Cree el Comité del Consejo que la proposición anterior no se diferencia de la que usted ha sometido al Gobierno, y deseo decirle que, en opinión del Comité, hará usted un gran favor a la causa de la vivienda barata si le autoriza a afirmarlo, en el caso naturalmente de que el supuesto sea cierto. Suyo afectísimo seguro servidor, q. e. s. m., *Henry R. Aldridge*, Secretario.»

«35, Lowndes Square, London, S. W. 1.

December 4th 1922.

Muy señor mío: He recibido su carta de 29 de noviembre respecto a las proposiciones sometidas por el Consejo Nacional de las viviendas a los Ayuntamientos.

Cuando desempeñaba el Ministerio de Higiene llegué a la conclusión de que se necesita alguna mayor ayuda del Estado durante el período de transición en que nos hallamos hasta que vuelvan las condiciones económicas ordinarias, y que a los Ayuntamientos no puede dejarse resolver sin ayuda el problema de la escasez de viviendas.

Surge la cuestión de cómo y en qué forma ha de prestarse esta ayuda. Como usted recordará, Mr. Lloyd George, en su discurso de la Cámara de los Comunes, el 21 de julio de 1921, manifestó que, en su opinión, la acción del Gobierno debía hacer un alto para colocar el problema de la vivienda en un plano como de negocio (*on a better and more business like footing*). Pero añadió que este alto no significaba una cesación del interés del Gobierno en la escasez de viviendas, que existe todavía. La reducción en los precios producida por la política que yo llevé a cabo representa unas 350.000 libras al año.

Antes de dejar el Ministerio, formulé un plan, el cual—anulando el sistema de hacer que los Ayuntamientos fuesen coparticipes fijos del Estado en el problema de la vivienda—hacia que el Estado contribuyese con una subvención fija anual de 3 libras esterlinas a 4 por casa, dejando a los Ayuntamientos la responsabilidad del déficit que hubiese entre la subvención anual y la renta que pudiesen cobrar, pero dejándoles también libertad para construir conforme les pareciese, aunque, claro está, sujetos a una inspección general del Ministerio de Higiene en lo que respecta a un tipo de casa conveniente.

De los cálculos que me presentaron me parece probable que, con tal cooperación, puedan construirse unas 80.000 casas, sin aumentar ninguna cantidad más a la calculada por el Ministerio de Higiene ni añadir ninguna nueva carga a la Hacienda. Las cifras del coste de la edificación y del tipo más bajo de interés en que puede conseguirse el dinero han descendido desde la fecha en que se hicieron los cálculos, y, por lo tanto, el número citado de casas es tentador.

Por lo que veo, este plan se ajusta al propuesto por el Consejo, que quisiera ver llevado adelante y que he de apoyar con mucho gusto. Suyo afectísimo, *Alfred Mond*.—H. R. Aldridge, Esqu. Natural Housing and Town Planning Council, 41 Russell T Square, W. C. I.»

Extremos del nuevo proyecto de Ley presentado estos días al Parlamento.—

En la carta de Sir Alfred Mond se hace referencia a la propuesta de conceder una cantidad anual determinada por casa. Esta propuesta es la base definitiva sobre que reposa el nuevo plan de viviendas del Gobierno.

Brevemente expuestas, las principales líneas del proyecto de Ley son como sigue:

- 1) Se concede a los Ayuntamientos la cantidad de 6 libras anuales por casa,

durante veinte años, con destino a la edificación de casas hechas conforme a ciertas dimensiones fijadas por la Ley.

Esta cantidad se dará, como se acaba de decir, por veinte años. Pero el periodo de reembolso de los empréstitos comprenderá periodos de veinte años (carreteras), treinta (alcantarillado), sesenta años (edificación) y ochenta (suelo).

2) Los Ayuntamientos tendrán que hacer una adición a esta cantidad.

3) Los Ayuntamientos construirán las casas y las alquilarán en la misma forma que en el plan actual.

4) La cantidad así obtenida podrán concederla (a su discreción) a los particulares que construyan casas bajo las siguientes condiciones:

a) Para suplir las deficiencias en los planes de edificación de los Ayuntamientos;

b) Podrá otorgarse una suma global. Esta suma global la obtendrán los Ayuntamientos haciendo empréstitos pagaderos en veinte años, y

c) Se otorgarán cantidades a las vecinos de nuevas casas construidas con arreglo a las disposiciones de la Ley, cantidades equivalentes a parte o al total de los impuestos municipales.

Se advertía que esta propuesta no significa que se exceptúe del impuesto municipal a las casas. Se trata de votar cantidades determinadas para pagar con ellas a inquilinos de las casas. Los impuestos municipales serán cobrados, pero se devolverá parte de las cantidades.

5) Los Ayuntamientos estarán facultados para prestar, a un tipo corriente de interés, a aquellas personas metidas en la edificación de casa o para garantizarles parte del coste.

La suma prestada no podrá exceder del 50 por 100 antes de terminarse el edificio.

6) Uno de los aspectos menos importantes de este proyecto de Ley es la disposición referente a la edificación de habitaciones con destino a aquellas personas que quedaron sin vivienda a causa de las obras de descongestión, tanto urbanas como rurales.

Se dispone que el 50 por 100 del coste de estas casas sea repartido por mitad entre el Estado y los Ayuntamientos.

ITALIA

La edificación popular,

POR

ANGIOLO CABRINI

Ex Diputado, Vicepresidente del Consejo del Trabajo y Consejero de Emigración.

I.—La crisis. Sus caracteres. Sus causas.

Como en otros muchos países, en Italia el problema de la vivienda empezó a preocupar entre los últimos años del siglo último y los primeros del actual. En vísperas de la conflagración mundial, este problema era ya grave. Durante la guerra pareció atenuarse, por el doble efecto del régimen económico-jurídico establecido contra el aumento de los alquileres y por el llamamiento a las armas de una gran parte de la población masculina. Inmediatamente después de terminar la guerra, el problema reapareció con caracteres amenazadores.

Las causas del fenómeno son, en parte, las mismas registradas en los demás países de Europa; otras son peculiares de Italia, o aquí han encontrado y encuentran circunstancias determinantes de especiales agravaciones.

Estas causas pueden reunirse en los siguientes grupos: a) Urbanismo; b) desarrollo de la higiene; c) condiciones de vida; d) falta o reducción de la emigración.

El urbanismo es fenómeno que no necesita explicaciones. Sin embargo, para dar una idea de las proporciones alcanzadas por él en Italia en los últimos decenios, ofrecemos el siguiente cuadro, donde resalta, en cifras absolutas y porcentuales, el desarrollo de la población de varios grandes Municipios italianos desde 1871 a 1921:

MUNICIPIOS	POBLACIÓN PRESENTE EN					Número índice, igualando a 100 la pobla- ción de 1871, a fines del año.			
	31 di- ciembre 1871.	31 di- ciembre 1881	31 di- ciembre 1901.	31 di- ciembre 1911.	31 di- ciembre 1921.	1881	1901	1911	1921
Milán.....	261.995	321.839	491.460	599.200	718.304	123	187	228	274
Turín.....	212.644	252.832	335.656	427.106	502.274	119	158	208	236
Génova.....	161.669	179.515	234.710	272.221	300.784	111	145	168	186
Venecia.....	128.901	132.826	151.840	160.719	171.665	103	118	125	133
Bolonia.....	115.957	123.274	152.009	172.628	210.969	106	131	149	182
Roma.....	244.484	300.467	462.783	542.123	688.561	122	189	222	282
Florencia...	167.093	169.001	205.589	232.860	253.565	101	123	139	152
Livorno.....	97.096	97.615	98.321	105.315	114.813	100	101	108	127
Nápoles.....	448.335	494.314	563.540	678.031	772.405	110	125	151	172
Bari.....	50.524	60.575	77.478	103.670	131.143	119	153	205	262
Taranto.....	27.546	33.942	60.773	69.278	103.867	123	220	251	381
Spezia.....	24.127	30.732	65.612	73.599	87.612	127	271	305	363
Palermo.....	219.398	244.991	309.694	341.088	400.348	111	141	155	183
Catania.....	84.397	100.417	149.295	210.703	255.394	119	176	249	304
Messina.....	111.854	126.497	149.778	126.138	176.794	113	134	112	159

Ténganse además presentes estos índices, que se refieren a todo el Reino (excepto las nuevas provincias), e igualando a 100 la población de 1871:

Año 1882.....	106
— 1901.....	121
— 1911.....	129
— 1912.....	139

Las disposiciones higiénicas adoptadas, cada vez con mayor amplitud, en los grandes y medianos Municipios, y también de 1900 a 1914 en los pequeños, bajo la presión de la opinión pública democrática, han conducido a la demolición de barrios enteros, sin que fueran sustituidos por nuevos barrios para la población que hubo de desalojar aquéllos; asimismo impusieron ciertos límites a la construcción privada, anteponiendo al capricho o al egoísmo la conveniencia de la salud pública.

El mejoramiento de la clase trabajadora y, en general, de toda la población italiana, mejoramiento realizado especialmente en las ciudades, aunque no ha sido ajeno a la población campesina, si bien en menor escala, ha acentuado también la necesidad de viviendas.

Al sobrevenir la guerra, ésta paralizó la industria de la edificación. Capitales y fuerza de trabajo fueron absorbidos por las superiores necesidades bélicas, tanto en el frente como en el interior del país.

Restringidas muchas familias a un menor número de habitaciones, alojadas otras familias, cuyos jefes fueron llamados a las armas, en casas de parientes, el problema de la vivienda popular, como dejamos dicho, no se dejó sentir de momento. Y cuando en un segundo momento, ante el encarecimiento de los materiales de construcción y los elevados salarios exigidos por la mano de obra, que la movilización había dejado escasa y deficiente, y ante el aumento de los

impuestos, dibujóse el peligro de un rápido e intolerable aumento en los precios de los alquileres, se produjo la intervención del Gobierno (1916), con la iniciación del régimen de los «precios políticos».

Pero al llegar la desmovilización se produjeron, naturalmente, en Italia los mismos fenómenos que en las otras naciones, o sea:

Reconstitución de las familias que temporalmente habían renunciado al hogar.

Fermación de familias nuevas.

Petición de mayores locales por las nuevas entidades sociales nacidas a través de la economía de la guerra.

Además, en Italia la situación se presentó más difícil, a causa de la supresión o reducción de la emigración.

Según las estadísticas más recientes, el número de emigrantes descendió de 650.000 el año antes de la guerra a 270.000; el número de repatriados pasó de 500.000 a 150.000, quedando un exceso de 150.000 ó de 120 000 de los emigrados sobre los repatriados. Se calcula que los «no emigrados» (ciudadanos que en las condiciones interiores y exteriores de antes de la guerra habrían emigrado) pasan de 1 millón y medio de personas.

No se ha hecho todavía una estadística de la necesidad de viviendas. Muy oportunamente, la Unión Estadística de las Ciudades italianas — organismo establecido en el Municipio de Florencia y dirigido por el Profesor Ugo Giusti, encargado actualmente de resumir el Censo nacional de 1921 — dispuso, hace dos años, una información sobre las viviendas en los mayores centros urbanos del Reino, y más especialmente sobre la densidad de la población en relación con la superficie de los mismos centros y el reparto y la aglomeración de los habitantes en las casas.

Por desgracia, mientras redactamos esta nota, no ha terminado todavía la elaboración de los datos reunidos por dicha Unión. No obstante, conócense los resultados de algunas grandes ciudades, como Milán y Florencia. De los datos sobre Milán resulta:

1.º Que de un total de 188.805 viviendas, con 201.303 familias, hay 12.498 familias que no disponen de una vivienda para ellas solas, y tienen que repartir su hogar con otras familias o vivir como huéspedes.

2.º Que de estas 188.805 viviendas (compuestas de 543.128 piezas y ocupadas por 680.604 personas, lo que da una media de 3,5 personas por vivienda y de 1,2 por pieza), en 141.323 viviendas, de 1 a 3 piezas cada una, que representan el 74,9 por 100 de todas las viviendas, y compuestas por 269.677 piezas (49,7 por 100), habitan 473.048 personas (69,5 por 100), mientras en las restantes 47.482 viviendas (25,1 por 100), con 273.451 piezas (50,3 por 100), viven 207.556 personas (30,5 por 100).

3.º Que mientras en 34.072 viviendas de una única pieza habitan de 1 a 3 personas, en otras 9.676, también de 1 pieza, habitan de 4 a más de 11; en 8.976 viviendas de 2 piezas habitan de 6 a más de 11 personas en cada una; en 1.220 de 3 piezas viven de 8 a más de 11 personas. De lo cual resulta que la necesidad indispensable para dar un techo a los que hoy viven absolutamente incómodos oscila entre un mínimo de 10.832 piezas y un máximo de 24.149, según

el valor que se conceda al concepto de descongestión, pasando por una cifra intermedia de 13.747 piezas. En cambio, hay 902 viviendas, de 11 a 55 piezas, en las cuales 3.448 personas ocupan 11.724 de éstas, disponiendo cada una de un promedio de 3 piezas.

En cuanto a Florencia, el siguiente cuadro demuestra el grado de aglomeración en que viven las familias florentinas; y téngase en cuenta que se trata de una ciudad que ocupa el décimoquinto lugar en el incremento de la población en el grupo de los 17 mayores Municipios de Italia:

GRADO DE AGLOMERACIÓN	Familias.	Por 100 familias.
Menos de media estancia por habitante.	2 643	4,4
De media a menos de una estancia por habitante. .	19.442	32,5
Una estancia por habitante.	10.246	17,1
De más de una hasta una y media estancia por ha- bitante.	12.811	21,4
De más de una y media hasta dos estancias por ha- bitante.	8.249	13,8
Más de dos estancias por habitante.	6.415	10,8
	59.806	

Comentando los primeros resultados de la información relativa a Milán, el Diputado Turati—que, en relación con este asunto, acababa de presentar a la Cámara de los Diputados un proyecto de Ley, del que nos ocuparemos después—, establecía el siguiente cálculo, encaminado a dar una idea aproximada de la necesidad de viviendas en el Reino: «En Milán se edificaban, antes de la guerra, de 10.000 a 12.000 casas al año. Desde 1915, esto es, en siete años, sólo se edifica un número insignificante, lo que significa un déficit acaso de 70.000 a 80.000 viviendas. Multiplicad el caso de Milán, que tiene casi 1 millón de habitantes, por 40, que son los millones de habitantes que tiene Italia; reducid, si queréis, a la mitad el resultado, teniendo en cuenta los campos y los pequeños centros, donde no existe o es poco sensible la aglomeración, y encontraréis siempre una necesidad de lo menos millón y medio de viviendas nuevas, viviendas que, al coste de 10.000 liras cada una, harían necesaria la cifra fantástica de cerca de 15.000 millones.....»

II.—El Estado y la edificación popular y económica.

Nos hemos referido anteriormente a la intervención del Estado italiano en la crisis de la vivienda mediante los «precios políticos», intervención iniciada en 1916, y que, después de anuales retoques a los precios anteriormente establecidos para los alquileres y después de varias prórrogas, llegó al decreto de 7 de enero de 1923, que inicia la vuelta a los precios libres, decreto del cual nos ocupamos más adelante.

Es bien sabido, hasta en el Extranjero, entre las personas que estudian esta materia—y fué puesto en evidencia en los Congresos internacionales de la Vivienda—, que mucho antes de la guerra, el Estado italiano había iniciado una política de intervención a favor de la edificación popular, intervención que empieza en 1902 y llega a los decretos de la post-guerra, y que, mientras redactamos esta nota, aguardan la discusión y el voto del Parlamento para convertirse en Leyes.

Esta intervención ha tenido tres fases distintas, cada una de las cuales posee características que pueden determinarse de esta forma:

Primera fase. Ley de 23 de enero de 1902 concediendo algunas desgravaciones fiscales a favor de ciertas construcciones populares.

Segunda fase. Ley de 31 de mayo de 1903, que mejora estas desgravaciones y añade facilidades de crédito para construcciones populares.

Tercera fase. Decretos-leyes de 23 de marzo y 19 de junio de 1919, que establecen el concurso financiero del Estado.

III. — La primera fase.

El movimiento legislativo en torno al grave problema de la edificación popular tuvo su primera y concreta manifestación en la citada Ley de 23 de enero de 1902, en la cual se dispone que el impuesto proporcional de registro de transferencias de bienes inmuebles se aplique reducido a un cuarto a las Sociedades cooperativas de construcción o compra de casas populares, con especial referencia al Municipio de Roma.

IV. — La segunda fase.

El principio establecido tuvo inmediatamente una más amplia extensión con la Ley de 31 de mayo de 1903 sobre casas populares—Ley que tomó el nombre de su eminente inspirador, Luigi Luzzatti—, encaminada especialmente a procurar viviendas higiénicas y baratas a las clases menos acomodadas, facilitando la concesión de créditos y acentuando más las mejoras fiscales anteriores y estableciendo la exención, durante cinco años, del impuesto y el recargo sobre edificios, exención extendida hasta diez años por la Ley de 14 de julio de 1907, y hasta quince años, por la de 19 de julio de 1914.

La Ley de 1903 sufrió notables modificaciones en 1908, en el sentido de darle mayor amplitud: integrada en la Ley de 14 de julio de 1907 y en la de 2 de enero de 1903, se convirtió después en el texto único en la Ley de 27 de febrero de 1908, núm. 89, completada por el Reglamento de 12 de agosto de 1908, núm. 528. Duró hasta después de la guerra, basada en los siguientes conceptos:

El carácter de la casa popular (abandonado el criterio del límite máximo de ingresos de la familia) queda establecido sobre la base del valor locativo neto de la casa. El Reglamento distingue tres clases de casas, en relación con la población del Municipio, y estableciendo cuál debe ser el valor de arrendamiento

anual de las casas populares en relación con la población de los respectivos centros habitados.

Los beneficios de la Ley son puestos a disposición de las Sociedades cooperativas, Mutualidades, Sociedades de Beneficencia, Centros morales e Institutos autónomos que tengan por fin exclusivo realizar operaciones para casas populares, Municipios y Empresas patronales que construyan casas para sus dependientes. (Por primera vez aparece aquí, en la legislación italiana, la figura jurídica del Instituto Autónomo de Casas Populares, del que hablaremos después.) Se concede a los Municipios facultades de expropiación a los fines del incremento de la edificación popular.

Los beneficios concedidos por la Ley en este periodo se resumen en estas categorías:

- a) Facilitación de crédito;
- b) Beneficios fiscales;
- c) Normas para la construcción, venta, sucesión, expropiación, higiene de las casas

En lo referente al crédito, todas las Cajas de Ahorro, Bancos Populares, Cooperativas de Crédito, Montes de Piedad, Instituciones públicas de Beneficencia, Sociedades de Socorro mutuo, Compañías de Seguros, Caja Nacional de Previsión, Institutos de crédito territorial: toda esta clase de instituciones son autorizadas por la Ley para hacer operaciones de préstamo a un interés máximo de 4,50 por 100 en favor de las casas populares, siempre que sean edificadas por las entidades mencionadas anteriormente (Sociedades mutuas y cooperativas, etc.), o por los socios de las Cooperativas que quieran obtener la propiedad personal de la casa. Se previenen también autorizaciones para la instituciones públicas de beneficencia, a fin de que puedan emplear en esta clase de préstamos, y dentro de ciertos límites, sus fondos. Las Cajas de Ahorro, Montes de Piedad, etc., están autorizados para adquirir obligaciones o acciones de las Sociedades de casas populares, estableciéndose que tales préstamos sean garantizados por una primera hipoteca. Las Administraciones del Estado se hallan autorizadas para retener cuotas sobre los sueldos de sus empleados compradores o inquilinos de casas populares.

En cuanto a los beneficios fiscales, confirmadas las Leyes precedentes, se hacen nuevas concesiones en los derechos de hipoteca, transmisión de propiedad, localización, etc. Se concede la exención de la contribución territorial por un periodo de diez años, que después se amplía a quince. A los Municipios se les conceden ventajas especiales. Sucesivamente, estos beneficios se hacen extensivos hasta las casas populares construidas por patronos para sus dependientes.

Todas estas disposiciones van acompañadas de una colección de normas sobre la adquisición individual de casas populares y sobre la sucesión en el caso de no concurrir más de un heredero en la propiedad del inmueble.

V.—La tercera fase: el régimen vigente.

Bajo tal régimen se llega a la post-guerra, es decir, a través de un periodo que da al legislador la posibilidad de obtener enseñanzas útiles de la experiencia, ofreciéndole al mismo tiempo los elementos para mejores providencias.

En resumen: el experimento hecho con las Leyes de 1902, 1903, 1907, 1908, termina con la demostración de la absoluta imposibilidad de imprimir un impulso considerable a la edificación popular mediante disposiciones que se limitan a las facilidades fiscales y las facilidades para la busca de crédito (individual o colectivo). Resalta claramente la necesidad de *dar nuevo impulso a la acción del Estado, reforzando las fuentes de crédito y aliviando las cargas de las nuevas construcciones*, derivadas del elevado coste de los materiales y de la mano de obra.

Esta fué la idea central del importante Convenio celebrado en Roma en 1919 entre los Institutos de Casas Populares. Y en esta dirección se desarrollan los Decretos-leyes de 23 de marzo de 1919, núm. 455, y de 19 de junio de 1919, número 1.040, que dan vida a la Sección constructora del Instituto Nacional de Crédito para la Cooperación; autorizan a la Caja de Depósitos y Préstamos para proveer a determinadas entidades constructoras; establecen la participación del Estado en el pago de los intereses devengados por las entidades constructoras en los contratos mutuos. Estas disposiciones—unidas a las del texto único de 1908—son después reunidas en un nuevo texto único, aprobado por Real decreto-ley en 30 de noviembre de 1919, núm. 2.318, que es el vigente, con las modificaciones que sucesivamente han ido introduciéndose (1).

(1) Real decreto-ley de 2 de mayo de 1920, que autoriza a la Caja de Depósitos y Préstamos a conceder créditos para la construcción de casas populares y económicas más allá del límite previsto por el texto único de 1919. Real decreto-ley de 5 de octubre de 1920 y Real decreto-ley de 8 de junio de 1920, que extienden, respectivamente, a las provincias y al Ministerio de las Colonias, en interés de los empleados residentes en las colonias, la facultad de contratar préstamos con la Caja de Depósitos y Préstamos para la construcción de casas populares y económicas. Leyes de 7 de abril de 1921 y 20 de agosto de 1921, que aumentan sucesivamente las cifras que han de alcanzar las concesiones de créditos del Gobierno. Real decreto de 2 de octubre de 1921 relativo a la concesión de créditos para la construcción de casas en las colonias. Real decreto de 12 de octubre de 1920 y Decreto ministerial de 20 de junio de 1921, relativos a la exención de derechos aduaneros para los materiales de construcción. Real decreto de 2 de diciembre de 1920, Decreto ministerial de 15 de enero de 1921 y Real decreto sobre inspección de las construcciones. Real decreto de 3 de abril de 1921 estableciendo normas sobre amortización de anticipos para la edificación. Real decreto de 8 de noviembre de 1921 estableciendo normas para la concesión de créditos y para la equitativa determinación de los precios en la construcción de casas populares y económicas. Decreto ministerial de 5 de diciembre de 1921, relativo a la ejecución del Real decreto de 8 de noviembre de 1921, ya citado.

Y debe recordarse también el Convenio de 22 de junio de 1919, constitutivo de la Sección autónoma para el ejercicio del crédito inmobiliario con el Instituto Nacional de la Cooperación, y el decreto de 22 de junio de 1919 por el que se aprueba el Estatuto de la misma Sección.

Este cuadro de las disposiciones de carácter general vigentes en materia de edificación popular queda completado con las numerosas disposiciones que se refieren a la construcción de las casas en la capital del Reino, en las provincias nuevas, para los ferroviarios y para los Suboficiales de la Real Marina (1).

VI.—Casas «populares» y casas «económicas».

Las líneas generales de la vigente legislación italiana sobre casas populares y económicas y sobre la industria de la edificación pueden determinarse así:

Por casas populares entiende la Ley las construidas por las entidades señaladas en el art. 3.º del texto único de 30 noviembre de 1919, núm. 2.318, y *que permanezcan bajo la propiedad inalienable e indivisa de las mismas entidades*, que tengan ciertas características edilicias, y no tengan más de 6 piezas habitables, sin contar las habitaciones accesorias y de servicio.

Estas casas pueden ser cedidas en alquiler solamente a los inscritos, obligatoria o facultativamente, en la Caja Nacional de Seguros sociales; a los que por Ley sean equiparados con estos inscritos, y, en general, a cuantos tengan un ingreso producido principalmente por su trabajo o por el trabajo de los que componen su familia, siempre que, en total, no exceda de 1.000 liras mensuales.

Por casas económicas se entiende aquellas construidas por Sociedades cooperativas que tienen por fin *ofrecer viviendas en alquiler o en venta a sus propios*

(1) Las disposiciones especiales para la ciudad de Roma que conviene recordar son, ante todo, el título V (artículos 53-58) del texto único de 30 de noviembre de 1919; además, la Ley de 8 de julio de 1904 sobre provisiones para la ciudad de Roma (artículos 5.º, 7.º y 9.º; y el Reglamento de 19 de febrero de 1904 para la ejecución de la misma; la Ley de 11 de julio de 1907, también sobre provisiones para la ciudad de Roma (artículos 3.º, 5.º al 10, 13 al 16, 39 y 44), modificada por la Ley de 6 de abril de 1908 (art. 6.º) y el Reglamento para su ejecución de 12 de marzo de 1908; las Leyes de 9 de abril de 1911 y 19 de julio de 1914 relativas a los beneficios tributarios; el Real decreto de 24 de diciembre de 1911, que aprueba el Reglamento edilicio especial para la ciudad de Roma; el Real decreto-ley de 18 de agosto de 1920 sobre anticipos de fondos al Instituto de Casas Populares de Roma; el Real decreto de 16 de diciembre de 1920 estableciendo normas para la construcción de hotelitos en las zonas destinadas a esta clase de edificaciones.

Las disposiciones especiales para las nuevas provincias están contenidas en el Real decreto-ley de 17 de febrero de 1921, que extiende a ellas las disposiciones vigentes en el Reino sobre casas populares y económicas y sobre la industria de la edificación, y en el Real decreto ley de 3 de noviembre de 1921, que aprueba nuevas asignaciones de créditos por el Estado a favor de las entidades constructoras de las mismas provincias.

Las disposiciones especiales para los ferroviarios están contenidas en las Leyes de 14 de julio de 1907 y 13 de abril de 1911 (art. 5.º); en el Reglamento de 25 de febrero de 1915 para el cumplimiento de dicha Ley; en el Real decreto-ley de 28 de junio de 1912; en la Ley de 19 de junio de 1913; en el Decreto de 25 de abril de 1918; en el Real decreto-ley de 27 de noviembre 1919, y en la Ley de 5 de octubre de 1920. A las disposiciones referidas hay que añadir las contenidas en las Leyes de abril y 20 de agosto de 1921, que han facilitado nuevas asignaciones de fondos para la concesión de créditos del Estado a favor de los ferroviarios.

Finalmente, a las casas para Suboficiales de la Real Marina proveen el Real decreto-ley de 12 de octubre de 1920 y el Real decreto-ley de 24 de noviembre de 1919.

socios, siempre que respondan a las mismas características establecidas para las casas populares. En este caso pueden alcanzar un máximo de 10 piezas. Estas condiciones son hechas cumplir por unos Comités provinciales.

VII.—Institutos prestamistas.

Los préstamos necesarios para la construcción o compra de casas populares pueden ser concedidos por particulares y Sociedades, por las Cajas de Ahorros, Bancos Populares, Sociedades cooperativas de crédito, Montes de Piedad, instituciones públicas de Beneficencia, entes morales, Sociedades de Socorro mutuo, Caja Nacional de Seguros Sociales, Caja Nacional de Seguros sobre accidentes, Institutos de Crédito territorial, Instituto Nacional de Seguros, Sección autónoma para el ejercicio del crédito inmobiliario del Instituto Nacional de Crédito para la cooperación.

La Caja de Depósitos y Préstamos está autorizada para conceder préstamos a los Municipios y a las Provincias que emprendan directamente la construcción de casas populares, así como a los Institutos autónomos de casas populares.

VIII.—Las entidades constructoras.

Pueden hacer operaciones de préstamo, con el fin de construir o adquirir casas populares y económicas:

1.º La Unión Inmobiliaria Nacional (de la que nos ocuparemos más adelante), el Instituto Cooperativo de casas para empleados del Estado en Roma, las Cooperativas de empleados, jornaleros y pensionistas del Estado, mutilados o inválidos de la guerra;

2.º Los Municipios que provean directamente a la construcción de casas populares;

3.º Los Institutos autónomos o los entes morales que tengan por exclusivo fin realizar operaciones para casas populares (también nos ocuparemos de ellos más adelante);

4.º Las Sociedades de Beneficencia que procuren alojamiento a los pobres;

5.º Las entidades públicas o privadas que se propongan construir casas para sus dependientes;

6.º Las Sociedades cooperativas de construcción o compra de casas populares y económicas y sus socios;

7.º Las Sociedades cooperativas de crédito y las de Socorro mutuo, y aquellos socios que tengan una cuota social de hasta 20.000 liras;

8.º La Caja Nacional de Seguros contra accidentes del trabajo.

IX.—Planteamiento financiero de la edificación popular y económica.

Préstamos, garantías y entregas.—Los préstamos para su construcción y adquisición de casas populares y económicas se conceden en primera hipoteca, y no pueden exceder del 75 por 100 del valor efectivo de lo hipotecado.

La entrega de las sumas prestadas se efectúa en plazos: el primero no podrá ser pagado si el prestatario no demuestra haber empleado en la construcción o en la compra del terreno una cantidad equivalente, por lo menos, al 25 por 100 del coste calculado para la nueva construcción, incluso el valor del terreno. La Sección autónoma de Crédito inmobiliario del Instituto Nacional de cooperación y las instituciones afines están autorizadas también para hacer préstamos hasta el importe total del precio de las construcciones, incluso el precio del terreno, cuando el Estado concurre al pago de los intereses o cuando la entidad o el socio prestatario ofrezcan las garantías suplementarias correspondientes.

Auxilio del Estado.—Es la institución que caracteriza la actual legislación. Consiste en la concurrencia del Estado al pago de los intereses sobre los préstamos contratados por los constructores.

La Ley establece que sobre los préstamos concedidos por los Institutos mencionados anteriormente a las entidades y a los individuos para la construcción de casas populares y económicas, el Estado puede contribuir—mediante decreto del Ministerio competente—al pago de una parte de los intereses, a condición de que las casas sean construidas antes del 30 de junio de 1924. Las Sociedades e individuos señalados anteriormente en los números 5.º, 6.º y 7.º, podrán obtener el mismo beneficio, a condición de que construyan casas de propiedad indivisa e inalienable, que estén abiertas a quien posea los requisitos prescritos, y que, en caso de disolución, cedan sus inmuebles sólo a los Institutos Autónomos de Casas Populares. El auxilio del Estado puede ser también concedido para los préstamos hechos a Municipios y entidades privadas para refugios, dormitorios públicos, etc. Este auxilio será dispuesto en forma constante durante todo el período de amortización del préstamo. Se ha previsto también la concesión de un auxilio suplementario.

Para proveer al pago de los intereses a cargo del Estado, se incluye en el presupuesto del Ministerio de Industria y Comercio, cada año, la suma necesaria, suma que, fijada inicialmente en 10 millones de liras, alcanzó en 1922 la cifra de 73.100.000 liras.

Beneficios fiscales.—Los beneficios de la primera y segunda fases han sido desarrollados en la vigente Ley con el propósito de estimular todas las iniciativas encaminadas a dar incremento a la edificación popular, en el más amplio sentido de la palabra. Consisten actualmente en esto:

Reducción a la cuarta parte de los derechos de negociación y registro en los actos de constitución y modificación de las Sociedades cooperativas y de socorro mutuo.

Reducción a la cuarta parte de los derechos hipotecarios y de registro en los actos de adquisición, alquiler y transferencia de las casas populares o económicas, y de los impuestos sobre contratos de trabajo para construcción y sostenimiento de dichas casas y sobre contratos de seguros de vida y cesión de éstos como garantía de la casa.

Reducción a la cuarta parte de toda clase de impuestos sobre los préstamos concedidos por los Institutos de Crédito territorial.

Exención de timbre en las letras de cambio que la Sección autónoma para

el ejercicio del crédito inmobiliario ponga en circulación, en correspondencia con las cuentas corrientes con garantía hipotecaria.

Exención del impuesto de mano muerta para los Institutos autónomos y los entes morales dedicados a la construcción o adquisición de casas populares o económicas y para el Instituto Nacional de Crédito para la Cooperación.

Exención del impuesto sobre riqueza mobiliaria aplicable a los intereses de los préstamos recibidos de entidades.

Exención del impuesto de utilidades correspondiente al vendedor de terrenos o casas y a deducir del precio de compra o de los alquileres de las Sociedades cooperativas y de socorro mutuo y de los Institutos de casas populares.

Exención por veinte años de la contribución del Estado y de los recargos provinciales y municipales sobre las casas populares y económicas, siempre que los socios y los obreros a quienes sean entregadas en alquiler o en venta no sean propietarios, en el mismo Municipio, de inmuebles que devenguen más de 50 liras anuales de contribución del Estado.

El carácter amplio de la Ley resulta de las vastas categorías de construcciones a que esta Ley es aplicable. La exención alcanza a los locales de carácter higiénico y educativo: baños, asilos de lactantes, recreos escolares, bibliotecas públicas, salas de reunión y de lectura; locales dedicados a servicios necesarios para los inquilinos, exceptuándose los despachos de bebidas alcohólicas, y siempre que la renta de dichos locales no exceda de una cuarta parte de la renta correspondiente al inmueble entero. En caso contrario, la exención queda limitada solamente a la parte destinada a alquilar como vivienda y que reúna los caracteres de casa popular o económica.

Para la construcción de albergues populares o casas de dormir hecha por Municipios o entes morales, la exención de contribución urbana es también de veinte años.

Esta exención puede ser prorrogada por otros cinco años, además de los veinte, cuando, transcurrido ese periodo, se demuestre que las viviendas construidas entre 1920 y 1922 hubieran sufrido una depreciación de una quinta parte, por lo menos, a causa de variaciones sufridas por las condiciones del mercado.

No solamente a las casas populares o económicas, sino a toda otra clase de edificio destinado a vivienda, construido dentro de los cinco años siguientes a noviembre de 1919, se le conceden beneficios fiscales, como reducción de los derechos de compraventa e hipotecarios, exención por diez años de la contribución y recargos urbanos, y otros menos importantes.

Finalmente, todas las construcciones hechas entre julio de 1918 y diciembre de 1925 disfrutaban de exención de derechos aduaneros para la importación de los materiales necesarios en ellas.

A estos beneficios concedidos por el Estado hay que añadir otros hechos por los Municipios o por algunos Municipios. El de Milán, por ejemplo, concede la exoneración sobre el impuesto de consumos aplicable a los materiales de construcción de casas de propiedad indivisa e inalienable y la reducción del precio venal de terrenos edificables en la proporción del 10, 20, 30, 35 y 40 por 100, según las casas sean construidas en 1922, 1923, 1924 ó 1925, y con el pago del

precio en plazos anuales iguales a la duración de la exención de la contribución y recargo territoriales.

X.—Disposiciones especiales. Roma. Provincias nuevas. Ferroviarios.

Como queda dicho, el problema de la edificación ha presentado siempre en Roma caracteres de gravedad especial; de lo cual resulta la necesidad de adoptar disposiciones particulares, además de las generales sobre edificación popular.

De estas disposiciones particulares, las principales son:

Una destinada a facilitar la inmediata iniciación de las construcciones populares y económicas en Roma. El Tesoro fué autorizado, en 1919, para anticipar sumas hasta 40 millones de liras con este objeto

Otra autorizando otro anticipo de hasta 10 millones con destino al trazado de vías públicas y establecimiento de servicios públicos.

Otra facultando a la Unión Inmobiliaria Nacional para construir en Roma casas económicas por cuenta de Cooperativas constituidas o que puedan constituirse, y para asumir la ejecución de trabajos municipales o públicos anejos a estas construcciones.

Otra autorizando igualmente a ejecutar dichas construcciones al Instituto de Casas Populares y al Instituto Cooperativo de casas para empleados del Estado.

Otra disponiendo que, por cuenta de las Cooperativas de Roma que tengan derecho a préstamos de favor, pueda la Caja de Depósitos y Préstamos anticipar directamente a la Unión Inmobiliaria Nacional las sumas necesarias hasta la cifra de 30 millones. Además, se la autoriza para anticipar al Instituto de Casas Populares de Roma, hasta 20 millones de liras, las sumas necesarias para la ejecución de los trabajos, en correspondencia con las operaciones de préstamo autorizadas.

A las entidades constructoras se les podrán conceder facilidades especiales para la importación y el transporte de los materiales de construcción; se les facilitará asimismo las operaciones de expropiación, etc.

A las provincias nuevas se les hace llegar—con la adaptación oportuna—los mismos beneficios generales vigentes en el Reino, y además un crédito de seis millones de liras.

Merecen especial mención las disposiciones adoptadas en favor de las casas para el personal de ferrocarriles.

La primera Ley especial para casas de ferroviarios es de 1907, y lleva la fecha de 14 de julio: en ella se autoriza a los dos Institutos de Previsión de los ferroviarios (creados por la Ley de 24 de marzo de 1907) a entregar una parte de sus capitales, dándolos a préstamo al 4 por 100 a la Administración de los Ferrocarriles del Estado para adquirir o construir casas económicas destinadas a los funcionarios y agentes ferroviarios. La Ley, desarrollada más tarde, dispone también que en el presupuesto de los Ferrocarriles del Estado se incluyan las sumas precisas para reunir, en cincuenta años, los capitales prestados por

los Institutos de Previsión para las casas económicas, para que queden éstas de la exclusiva propiedad de la Administración ferroviaria y no puedan alquilarse más que a ferroviarios, salvo alguna excepción, pero siempre dentro del campo de la Administración del Estado.

Otras disposiciones conceden beneficios fiscales, facilitan la expropiación para la edificación de las casas referidas, autorizan a la Administración ferroviaria para percibir los alquileres con retenciones sobre las pagas o las pensiones.

Disposiciones de estos últimos años autorizan a la Administración ferroviaria a emplear una parte de estos fondos en la concesión de préstamos a Sociedades cooperativas del personal ferroviario para la construcción de casas populares o económicas. Se ha concedido también la rebaja del 50 por 100 sobre las tarifas para el transporte de los materiales, etc.

Con el criterio de la propiedad indivisa se han concedido también facilidades para la construcción de casas económicas destinadas a suboficiales de la Real Marina en servicio activo. Los terrenos pertenecientes a la Real Marina pueden destinarse gratuitamente a este fin.

XI.—La administración de las Leyes sobre edificación popular.

Mientras la política de la vivienda, en cuanto respecta a la parte jurídica, es de competencia del Ministerio de Justicia, al que competen las disposiciones sobre precio de alquileres, prórrogas, etc., la parte económico-social corresponde al Ministerio de Industria y Comercio, y más concretamente a la Dirección general de Comercio (a cuyo frente se halla, en la actualidad, el Dr. Camanni).

Hasta hace poco, el Ministerio de Industria y Comercio era asesorado por un Cuerpo consultivo llamado Comisión Central de Casas populares e Industria de la edificación; pero este Cuerpo consultivo ha sido disuelto por el actual Gobierno.

En la periferia, los órganos de la edificación popular son los Comités provinciales de Casas populares. Para la inspección, el Ministerio se sirve de los funcionarios de la ingeniería civil y de otras ramas de la Administración del Estado.

XII.—Institutos autónomos y Unión Inmobiliaria Nacional.

Así como las demás instituciones mencionadas corresponden más o menos a instituciones análogas existentes en casi todos los países, hay dos entidades que exigen algún detalle informativo, especialmente para facilitar su comprensión a quien no conozca a fondo la vida italiana. Estas entidades son los Institutos autónomos de Casas populares y la Unión Inmobiliaria Nacional.

Institutos autónomos de Casas populares.—Fueron ideados por el legislador para sustituir a los Municipios en la construcción de casas populares, mediante un ente autónomo de la Administración municipal, con presupuesto propio, a cuya formación pueden concurrir también los particulares empleando su propio

dinero. Sin embargo, en la realidad, casi todos los Institutos autónomos, excepto el de Milán y algunos otros, han obtenido y obtienen sus medios financieros exclusivamente de los Municipios.

Actualmente existen 85 Institutos autónomos, repartidos por regiones en esta forma:

Piamonte: Turin, Biella, Alejandria.

Liguria: Génova, Sampierdarena, Cornigliano.

Lombardia: Milán, Bérgamo, Asola, Vescovato, Varese, Cremona, Casalmaggiore, Tradate.

Véneto: Padua, Treviso, Udine, Belluno, Castelfranco, Véneto.

Emilia: Bolonia, Ferrara, Módena, Busseto, Piacenza, Ravenna, Forli, Mirandola, Borgo, S. Donnino, Roccabianca, Carpi, S. Giovanni in Persiceto.

Marche: Macerata, Fano, Fermo, Recanati, Montefano, Mondavio.

Toscana: Arezzo, Florencia, Pontassieve, Empoli, Lucca, Siena, Montesilvano, Pontrémoli, S. Croce sull'Arno, S. Giovanni Valdarno, Massa, Livorno, Carrara, Pistoia.

Umbria: Perugia, Foligno, Spoleto.

Lazio: Roma, Montecompatri, Viterbo, Civitavecchia, Frascati, Rocca Priora, Cerreto Tarquinia.

Abruzos: Lanciano, Teramo, Giulianova.

Campania: Caserta, Nápoles, Salerno, Torre Annunziata, Sessa Aurunca.

Calabria: Cosenza, Reggio Calabria.

Puglie: Bari.

Basilicata: Potenza.

Sicilia: Catania, Piazza Armerina, Porto Empédocle, Palermo, Siracusa, Marsala, Caltagirone, Girgenti, Trápani.

Cerdeña: Sassari, Cagliari, Terranova, Pausania.

La Unión Inmobiliaria Nacional puede considerarse como un más amplio Instituto autónomo de casas populares. En vez de operar en un Municipio, La Unión tiene por campo de acción todo el Reino. En realidad, actúa al servicio del Estado para la construcción de casas populares en cualquier parte de la nación.

La Unión Inmobiliaria Nacional—creada después del terremoto de 1908, para la reconstrucción de las ciudades de Reggio Calabria y Messina—tiene regulado su funcionamiento por el Decreto-ley de 19 de agosto de 1917. Puede actuar como ente federativo de los Institutos de casas populares, procurándoles materiales de construcción adquiridos colectivamente, estipulando contratos con fábricas y encargándose de su gestión allí donde sea necesario, estudiando los mejores tipos de adjudicaciones y la unificación de los materiales y accesorios para las construcciones.

De la eficiencia de este organismo nos ocuparemos en un próximo capítulo. Ahora reproduciremos unos párrafos de la Memoria del Director general publicada en el volumen *La obra de La Unión Inmobiliaria Nacional en el cuatrienio 1917-1920*. Acerca de este organismo se llama especialmente la atención del Instituto de Reformas Sociales de Madrid en vista de la preocupación reflejada en la carta de Fabra Ribas, fecha 16 de abril de 1923, sobre la eficiencia

de un Instituto de acción nacional que actúe en el campo de la edificación popular.

En la Memoria citada se lee lo siguiente:

«En el concepto y en el espíritu de la Ley, la Unión Inmobiliaria Nacional era el órgano público intermedio, la *longa manus* del Gobierno, que debía regular e integrar la acción de las Cooperativas, sustituyéndolas, coordinando en un programa racional las iniciativas fragmentarias y dispersas relativas a acuerdos con el Municipio y con las otras entidades para el trámite del Comité Central de la Edificación.

»Pero este Comité Central ha sido eliminado de hecho y han venido constituyéndose otros Comités, sin que al parecer se haya formado una dirección fuerte y orgánica, a causa, sin duda, de la serie de transformaciones que han ido sucediéndose: de modo que la Unión Inmobiliaria ha desarrollado el programa prefijado entre enormes dificultades, y hasta limitándolo y deteniéndolo; ha visto disminuir sus medios económicos, agotarse los anticipos legales, sin poder rescatar los préstamos ni hacer otros sobre nuevas disponibilidades. De un programa en ejecución de obras por valor de 200 millones y de un gasto efectivo de otros 80 millones, la Unión ha podido rescatar hasta ahora sólo unas cuantas decenas de millones, teniendo que seguir infinidad de prácticas y procedimientos. Con lo cual ha sufrido necesariamente la organización, la cual, en vez de perfeccionarse como debía, se ha desarrollado trabajosamente sin la completa, clara y serena previsión del conjunto y aquella coordinación anticipada que hubiera resultado tan útil por muchos conceptos, en interés colectivo y especialmente de los servicios públicos de Roma.»

XIII.—Los primeros resultados.

Es difícil emitir un juicio seguro acerca de la eficiencia de las disposiciones adoptadas por el Estado para la resolución de la crisis de la edificación popular.

En la ya citada información del Gobierno a la Cámara de los Diputados, después de señalar diversos sistemas propugnados por la opinión pública y los partidos políticos para la resolución del problema o la atenuación de la crisis, se leen estas palabras: «Se acabó por adoptar el sistema más sencillo, reclamado también por autorizadas manifestaciones de la opinión pública: el de que asuma el Estado una parte del sobreprecio de construcción, mitigando lo oneroso de los préstamos necesarios para las nuevas construcciones. Sólo en estas condiciones se hizo posible una edificación rápida e intensa capaz de conducir a un nuevo y tolerable equilibrio en el mercado de las viviendas.»

Ricardo Bachi, sensato y autorizado escritor sobre problemas económico-sociales, expuso una nota bastante menos optimista en su obra *Italia económica en 1921*. Bachi examina el fenómeno en 1921 y en parte de 1922, pero puede asegurarse que la situación sólo ha mejorado levemente en la actualidad.

Dice Bachi: «Las condiciones del mercado de las viviendas han señalado una leve mejoría en comparación con las existentes en el bienio 1919-1920. Para algunos tipos de habitaciones ha disminuido la separación entre el límite de los

arriendos correspondiente al coste de producción de las nuevas casas y el nivel de los arriendos de habitaciones con alquiler limitado. Se ha notado ya alguna afluencia de capitales hacia la industria de la edificación por parte de la iniciativa privada, pero siempre en proporción limitada..... Las nuevas construcciones, hechas con capital privado y con finalidad de lucro, se inclinan casi todas a la edificación de inmuebles destinados a la inmediata cesión de habitaciones sueltas; se difunde el régimen de la copropiedad..... Mientras la actividad constructora libre, especulativa, permanece restringida, se hace más amplia y verdaderamente considerable la actividad cooperativa (sea por parte de la clase obrera o de núcleos pertenecientes a la clase media), desarrollada bajo el estímulo de los diferentes beneficios concedidos por el Estado. Esta actividad cooperativa es notable en la actualidad; pero este desarrollo va unido a circunstancias excepcionales, y no debe olvidarse que la vuelta a las condiciones estables de un mejor equilibrio entre la demanda y la oferta de viviendas sólo puede derivarse de un amplio y sincero desenvolvimiento de la industria privada de la edificación.»

De todos modos se han conseguido notables resultados, como demuestran las cifras que copiamos a continuación, y que explican la aplicación de las disposiciones legislativas adoptadas:

Préstamos del Estado hasta el 31 de mayo de 1922: cantidades señaladas para préstamos, 1.704.363.279,53 liras; cantidad que representan los auxilios a cargo del Estado, 46.540.634,79 liras. El 50 por 100 de los auxilios fué absorbido por la capital, y especialmente por las Cooperativas constituidas en gran número entre los empleados del Estado.

En cuanto a las entidades prestamistas, las operaciones de préstamos efectuadas sumaron 868.190.942 liras, distribuidas así: Caja de depósitos y préstamos, 682.295.842; Sección autónoma del Instituto de Crédito, 108.009.500; Cajas de Ahorro, Montes de Piedad y otras instituciones de crédito, 77.885.600. Téngase presente que en estas cifras no van incluidas las operaciones para las casas de los ferroviarios, ni las disposiciones adoptadas por la Caja de Ahorro de las provincias lombardas (Milán), el organismo más rico de esta clase, que en 17 de octubre de 1921 destinaba 75 millones de liras a préstamos al 4 por 100. Esta suma fué concedida a razón del 90 por 100 del coste presunto de los edificios en construcción, y una vez que la entidad constructora obtuviese el auxilio del Estado, por una cuota equivalente a los intereses.

Instituto Nacional de Crédito para la Cooperación (Sección de Edificación).

La acción desarrollada por esta Sección de tal entidad (que es un verdadero Banco Nacional del Trabajo) aparece reflejada en las cifras siguientes. Se refiere a las peticiones de préstamos recibidas en la Sección durante un trienio y según la naturaleza de las entidades peticionarias:

	1920	1921	1922
Institutos autónomos de casas populares.	17	6	13
Sociedades cooperativas de propiedad indivisa o inalienable	9	13	26
Sociedades cooperativas de propiedad indivisa entre empleados del Estado y entidades asimiladas.	4	»	»
Municipios que construyen directamente	3	2	»
Sociedades industriales que construyen casas para sus empleados	2	1	»
	35	22	39

De las peticiones presentadas en 1920 fueron atendidas 21; de las 22 presentadas en 1921, lo fueron 14, y de las 39 de 1922 se aceptaron 16.

El siguiente cuadro resume las operaciones efectuadas por la Sección en el trienio de su actividad, indicándose separadamente para cada año el número y el importe:

	1920		1921		1922		Total en el trienio.	
	N.º	Importe.	N.º	Importe.	N.º	Importe.	N.º	Importe.
Empréstitos estipulados	3	17.500.000	»	»	1	5.000.000	4	22.500.000
Préstamos estipulados al 5 por 100	4	9.976.250	2	9.097.250	2	186.500	8	19.260.000
Idem al 5 1/2 por 100	2	4.900.000	20	61.711.000	8	17.375.000	30	83.986.000
Total de préstamos.	6	14.876.250	22	70.808.250	10	17.561.500	38	103.246.000
Total de empréstitos y préstamos ...	9	32.376.250	22	70.808.250	11	22.561.500	42	125.746.000

El total de las operaciones estipuladas en el trienio por la Sección llega, pues, a 125.746 000 liras, de las cuales 103.246.000 representan los préstamos, y 22.500.000 los empréstitos.

Conviene especificar cómo se subdividen estas operaciones, según la naturaleza de las entidades prestatarias:

	Empréstitos.	Préstamos.	Totales.
Institutos autónomos de casas populares y entidades asimiladas	22.500.000	93.495.000	115.995.000
Sociedades cooperativas de propiedad indivisa	»	8.126.000	8.126.000
Idem id. de id. divisa	»	1.125.000	1.125.000
Municipios	»	500.000	500.000
TOTALES.....	22.500.000	103.246.000	125.746.000

Hecho el reparto de estas operaciones por regiones, resulta lo siguiente:

	Empréstitos.	Préstamos.
Lombardia.....	16.000.000	5.500.000
Véneto	»	26.346.000
Venecia Julia	»	15 000.000
Liguria.....	»	7.900 000
Emilia.....	»	6 825.000
Marche	»	1 000.000
Lazio	6.500.000	22 250.000
Campania	»	11.000.000
Puglia	»	7.425.000
TOTALES.....	22.500.000	103.246.000

Obligaciones.

Las obligaciones emitidas hasta el 31 de diciembre de 1921 ascendían a 10 millones de liras, al interés de 5 por 100. Estas obligaciones fueron adquiridas a la par por los dos Institutos beneméritos participantes: el Instituto Nacional de Seguros y la Caja Nacional de Seguros Sociales, en la medida de 5 millones cada uno.

Durante el año 1922 se emitieron nuevas obligaciones por valor de 40.831.000 liras, de las cuales 2.621.500 al 5 por 100, y 38.209.500 al 5 y $\frac{1}{2}$ por 100.

De manera que la cifra total de las obligaciones emitidas asciende a liras 50.831.000, casi exactamente la cantidad que importan los préstamos que han entrado en amortización, lo que quiere decir que se emitieron obligaciones hasta el límite permitido por las normas que rigen la Sección.

Todas las obligaciones emitidas fueron colocadas a la par.

Amortización de préstamos.

En el ejercicio de 1922 entraron en amortización 15 préstamos, por valor de 39.845.000 liras, que, unido a los 8 préstamos, por 11.665, que entraron en amortización en los ejercicios anteriores, dan un total de 23 préstamos en amortización, por un total de 51.510.000.

De ellos son: 9, por valor de 13.260 liras al 5 por 100, y los otros 14, por 38.250.000 al 5 1/2 por 100.

En 1.º de enero de 1923 entraron en amortización otros 9 préstamos, por 30.872.000, todos a un 5 1/2 por 100.

La Unión Inmobiliaria Nacional.

Reproducimos algunos datos y cifras obtenidos de la información hecha por el Gobierno en 21 de junio de 1922:

En el período de año y medio (fines de 1920), la Unión construyó 46 casas de varios pisos, con 1.604 viviendas y 8.501 piezas, con un valor de 106 millones; construyó también 229 hoteles aislados, de dos pisos, con 2.167 piezas, por un valor de 24.500.000. Más allá de Porta Pia, en un área de 1.662.000 metros cuadrados, la Unión ha construido gran parte de la ciudad-jardín «Aniene», con obras por valor de 28 millones; entre estas construcciones hay 100 hotelitos. El coste de las habitaciones construidas por la Unión oscila entre 8.600 y 12.000 liras, para el tipo popular; entre 12.000 y 21.000, para el tipo económico, y entre 7.000 y 12.000, para las habitaciones más modestas.

Por cuenta de varias Cooperativas de empleados del Estado y de ferrocarriles, la Unión ha construido, también en Roma, cerca de 500 casitas. También se encargó de las construcciones para los Suboficiales de la Marina.

Los Institutos y entidades autónomas de casas populares.

Hemos dado ya su distribución por regiones. En los cuadros que acompañan a la mencionada información del Gobierno de 21 de junio de 1922 constan los préstamos concedidos a estas entidades. A continuación daremos varios datos y cifras relativas a las entidades y los Institutos de mayor importancia.

El Instituto de Casas populares de Roma tenía, antes de la guerra, 7.140 habitaciones en renta, correspondientes a un patrimonio de 16.700.000 liras (sin contar las casas de los tranviarios, con 2.150 habitaciones); durante la guerra, el Instituto terminó otro importante grupo de casas, con 8.472 habitaciones, con un valor de 19.500.000 liras. Después de la guerra se creó, en seis barrios de la capital, 1.264 viviendas, con 4.152 habitaciones, por un valor de 47.300.000 liras. Al terminar el año 1922, el Instituto contaba con 12.624 habitaciones y un patrimonio de 67 millones, aproximadamente. En la actualidad, ha iniciado un programa de nuevas construcciones, que comprenden 835 viviendas, con 1.189 habitaciones, y por un valor de 39.865.000 liras.

Al lado de este Instituto actúa en Roma otro poderoso organismo, titulado Instituto Cooperativo de casas para empleados del Estado en Roma. Este Instituto cuenta con 6.000 socios. Antes de la guerra disponía de 927 viviendas, con 4.800 habitaciones. Actualmente están terminando la construcción de otras 1.000 viviendas, con 4.500 habitaciones. Tiene el mismo Instituto otro grupo de construcciones, compuesto de 256 viviendas con 1.200 habitaciones.

De la eficiencia de otras instituciones o entidades autónomas, como las de Florencia, Venecia y Nápoles, dan idea las informaciones recogidas, que, con

otras no menos interesantes, enviaremos al Instituto de Reformas Sociales de Madrid.

En Nápoles, en 1921, se habían construido, o estaban en construcción, 79 casas con 1.877 viviendas y 4.387 habitaciones. En Florencia, en 1919, se había podido dar alojamiento a 223 familias compuestas por 1.018 personas, y se contaba poder construir otras 2.500 habitaciones. En Venecia, en mayo de 1921, se inauguraban nuevas barriadas con 485 viviendas y 1.755 habitaciones, y había en construcción otras 172 viviendas con 590 habitaciones. En Turín se habían construido, o estaban en construcción, 2.232 habitaciones en 56 edificios; el Municipio estaba construyendo el año pasado 22 casitas con 752 habitaciones. En Génova, que en 1915 tenía 56 casas con 1.199 viviendas y 4.000 habitaciones, entre 1917 y 1921 había construido 4 casas con 151 viviendas y 626 habitaciones, y el año pasado iniciaba un programa que comprendía 38 casas con 2.300 viviendas y 8.729 habitaciones; el Municipio emprendió directamente, hasta 1919, la construcción de 31 casas de varios pisos con 475 viviendas y 2.195 habitaciones. En Milán, el Instituto, el año 1914, poseía 60 casas repartidas en 8 barrios, y 22 grupos con 560 viviendas y 2.924 habitaciones; en 1919, habiendo obtenido del Municipio 10 millones de liras y los terrenos, el Instituto construyó en cien días 4 grupos de casitas de uno y dos pisos, unidas o separadas, de dos, tres, cuatro, cinco, seis habitaciones y un trozo de terreno para huerta o jardín, donde encontraron vivienda 560 familias en 2.207 habitaciones; en 1920 construyó otros 3 grupos para 170 familias, por cuenta de las Casas Pirelli y Breda y para la Cooperativa de empleados postales; en el mismo año acometió la construcción de 1.107 viviendas con 4.502 habitaciones.

En estos días (primeros de mayo de 1923), el Instituto ha obtenido de la Caja de Ahorros de Milán 40 millones para nuevas construcciones y la ayuda del Gobierno para el pago de los intereses en proporción del 2,50 por 100.

Las Cooperativas.

El movimiento cooperativo de edificación, especialmente entre los empleados, ha tenido y sigue teniendo un desarrollo verdaderamente considerable. Téngase presente que la mayor parte de las Cooperativas se basan en el principio de la propiedad individual: el principio cooperativo de propiedad social e indivisible ha tenido muy escaso desarrollo.

Las importantes facilidades concedidas por el Estado han inducido a los especuladores a disfrazar sus entidades con la forma cooperativa, y consiguiendo en muchos casos violar la letra y el espíritu de la Ley. Se han producido vivas polémicas, que llegaron a tener eco en el Parlamento. El Comité Central permanente de Federaciones de Cooperativas de Edificación publicó un opúsculo en defensa de las Cooperativas.

Las Cooperativas de empleados para construcción de casas populares y económicas han tenido mayor desarrollo en Roma, donde, en 31 de mayo de 1922, el número de Cooperativas de edificación era de 126, más 15 constituidas por ferroviarios. La cuantía total de los préstamos sobre los cuales estas Cooperativas han

desenvuelto su programa de construcción era, en el año pasado, de 707.378.871 liras, con objeto de asegurar alojamiento a 5.000 familias.

La cooperación de edificación de tipo «guildista» ha tenido hasta ahora escasa acción. La Federación italiana de Consorcios y Cooperativas de edificación (Turin), organismo creado y, en cierto modo, controlado por las organizaciones profesionales de los obreros de la edificación, nos comunica las siguientes cifras, relativas a casas populares construidas por Cooperativas federadas: número de viviendas, 371; habitaciones, 1.636; valor, 15.280.000 liras. Agréguese a esto otras construcciones en ejecución: 230 viviendas, 994 habitaciones, 9.230.000 liras.

Iniciativas de las empresas patronales.

Aunque, como se ha dicho, las disposiciones legislativas a favor de la edificación popular son aplicables también a las casas construidas por las empresas privadas para sus dependientes, éstas no se han aplicado más que en proporción poco importante. Algunos grupos de casas de las Firmas Pirelli (goma), Breda (metalurgia), De Angeli (tejidos), constituyen unos cuantos ejemplos. Este resultado negativo confirma, por una parte, la repugnancia de los patronos a procurarse las molestias de ser «caseros» de los propios obreros, y, por otra, la repugnancia del obrero a aceptar una nueva obligación, respecto de su patrono, como inquilino.

XIV.—Proposiciones y reclamaciones varias.

Los Congresos de la Edificación popular.—Han sido principalmente promovidos por los Institutos de casas populares y las Cooperativas de edificación. Alguno de ellos, como el celebrado en Roma en noviembre de 1918, presentó al Gobierno un esquema para un proyecto de Ley, parcialmente recogido en los decretos. En octubre de 1922, en Milán, otra Asamblea de la edificación popular formuló propuestas radicales para la expropiación de terrenos y para concentrar en los Institutos de casas populares los beneficios concedidos por el Estado. En este Congreso es donde se dibujó la idea central de la proposición de Turati, de que hemos hablado anteriormente. En febrero de 1922 se celebró otro importante Congreso de Cooperativas constructoras de casas populares en Roma para pedir la extensión de los beneficios concedidos a los empleados a toda clase de ciudadanos, siempre que se hallen reunidos en Cooperativas. Las Asociaciones de Inquilinos, las de Ingenieros y otros organismos han participado en este movimiento.

Proyecto de Ley de Turati.—La idea central de la proposición es esta: los alquileres actuales podrían ser prorrogados hasta 1930, pagándose una renta gradualmente creciente, con aumentos que se aplicarían en julio de 1923, de 1925 y 1928. Los nuevos aumentos ascenderían un 20, un 30, un 40 y un 55 por 100 en total, según las clases de viviendas; estos aumentos no recaerían totalmente en beneficio del propietario, pues podrían ser absorbidos, en sus tres cuartas partes, por un impuesto especial cuyo producto debería destinarse a la construcción de nuevas casas y al desarrollo de los Institutos de habitaciones económicas.

Los constructores.—La Federación Nacional de Constructores de Edificios y Contratistas de Obras públicas y privadas, que tiene su Comité Central en Milán, calle de Felice Cavallotti, 5, se ha ocupado en distintas ocasiones de la crisis de la edificación, especialmente después de la guerra. Ha insistido particularmente en que no se diera tratamientos de favor a los Institutos de casas populares ni a las Cooperativas; invocando también para la industria privada las disposiciones del Estado encaminadas a auxiliar las iniciativas y a superar las dificultades creadas por el elevadísimo precio de los materiales de construcción y de los salarios.

Las peticiones de los constructores públicos y privados pueden resumirse en esta forma: exención temporal de impuestos; exención aduanera para los materiales de construcción; desarrollo del crédito inmobiliario; facilidades para el rescate de la propiedad urbana y la tasa patrimonial; exención de los derechos de registro de la primera venta de las casas de nueva edificación.

XV. — Las disposiciones del Gobierno Mussolini.

El actual Gobierno ha traducido sus orientaciones, en materia de edificación, en dos disposiciones:

1.^a Decreto-ley de 7 de enero de 1923, que establece el nuevo régimen de alquileres a contar desde 1.º de julio de este mismo año.

2.^a Decreto-ley de 8 de marzo de 1923 sobre exenciones tributarias para las nuevas construcciones.

Con el primero de estos dos decretos se vuelve al régimen de la libre contratación. Esta libertad va, sin embargo, acompañada de la creación de Comisiones arbitrales a las que puede recurrir el inquilino hasta 1926 para prórrogas y determinaciones de alquileres que considere excesivos. El decreto va precedido de un amplio informe, que ilustra tanto la necesidad de volver a la libre contratación como la oportunidad de las Comisiones.

Debe recordarse que ante las preocupaciones manifestadas, en las diversas categorías de inquilinos, a raíz de la aprobación del decreto, el Presidente del Consejo declaró públicamente que si los propietarios de casas hicieren mal uso de la vuelta al régimen de libertad, el Gobierno derogaría inmediatamente el decreto.

Con el segundo decreto se amplía la exención de la contribución urbana y recargos municipales y provinciales correspondientes a un periodo de veinticinco años a quienquiera—Sociedad o individuo—, emprenda la construcción o reforma de casas para viviendas, albergues, oficinas o negocios. Esta exención es de treinta años para las construcciones que realicen los Municipios mayores sin auxilio del Estado.

Roma, 9 de mayo de 1923.

PORTUGAL

El problema de la vivienda.

POR

ALVARO NEVES

Entre los actuales problemas económico-sociales, el de la vivienda, especialmente para los trabajadores, y en general para toda clase de personas poco adineradas, constituye un verdadero azote para la sociedad contemporánea en casi todos los países.

En Portugal se sufre intensamente la crisis de la vivienda que, dando origen a la habitación en común y a la promiscuidad, es factor importante de la decadencia moral. A poco que se investigue, puede comprobarse lo mucho que a los economistas ha preocupado esta cuestión. Del tercero de los «Estudios Económicos y Financieros», dedicado a habitaciones populares, concienzudamente elaborado por el Catedrático Castro da Mata, extraigo algunas notas de lo registrado sobre esta materia.

Acción del Estado.

En 1768, el Marqués de Pombal ordenaba a la Misericordia de Lisboa que emplease parte de sus capitales en la edificación de casas para obreros. En el año siguiente, el mismo Gobierno había construido 60 casas para los obreros de la fábrica de sedas en el Rato. Desde entonces hasta 1883 imperó la mayor indiferencia hacia la situación del proletariado, hasta que en 1880 una Ley declaró exentos de contribución territorial, durante cinco años, los terrenos urbanos donde se edificasen casas cuyas rentas no fuesen superiores a 500 escudos anuales. De esta manera intentaba el Gobierno de entonces estimular la construcción de viviendas para las clases poco acomodadas.

En 1883, los Ministros Fonte e Hintze pedían al Parlamento que fuese «el Gobierno autorizado para conceder a la Empresa que se había organizado en Lisboa para la construcción de casas destinadas a vivienda de las clases trabajadoras, mediante el pago de rentas no superiores a 50 escudos anuales, la exención de contribución territorial por veinte años; exención de derechos de registro para los terrenos adquiridos con ese fin, y facultad para escoger en los bosques del

Estado las maderas, pagándolas a los precios corrientes en los mercados». Este proyecto fué muy discutido. El periódico *A Voz do Operario* lo combatió, fundándose en que la renta anual para vivienda de un obrero no podía exceder de 24 escudos al año.

En 1884 presentóse un nuevo proyecto de Ley autorizando «al Ayuntamiento de Lisboa para lanzar un empréstito de 300 contos, con aplicación exclusiva a construcción de casas destinadas a ser arrendadas o vendidas en subasta a las clases menos acomodadas, a precios económicos y al tipo de 6 por 100. Este proyecto no fué aprobado.

También en 1884 Augusto Fuschini presentó un proyecto muy meditado y estudiado: autorizaba al Gobierno para conceder a las Empresas que se organizaran para la construcción de casas destinadas a vivienda de las clases laboriosas, mediante el pago de rentas taxativas, la exención de las contribuciones establecidas en el proyecto de 1883, así como la cesión de maderas a precio inferior en un 25 por 100 del vigente en el mercado. Establecía además que los Municipios reembolsarían a las Empresas la mitad del coste de los terrenos que fuesen aplicados a la apertura de calles, plazas y lugares comunes y públicos, cuyas obras serían consideradas municipales. Por el párrafo 2.º del art. 3.º, los inquilinos podían, por anualidades acumuladas en una tasa superior al 6 por 100, convertirse en propietarios de las casas o habitaciones, concediendo el Gobierno, en este caso, la exención del 50 por 100 del impuesto sobre alquileres. Se establecería un premio de construcción en beneficio de la Empresa, nunca superior al 10 por 100. En el caso previsto por el párrafo 2.º del art. 3.º, el impuesto territorial no se aplicaría durante veinticinco años. Tan completo y bien elaborado proyecto no llegó a ser discutido por motivos políticos.

En agosto de 1888 fué modificada la Ley de 1880, eximiéndose de contribución territorial por diez años las nuevas construcciones cuyas rentas anuales no excediesen de 50 escudos. Años después (1896), las Compañías o Cooperativas constructoras sufrían recargos en los impuestos.

Por seis veces fué tratado este asunto en el Parlamento durante los primeros diez años de este siglo: por Guillermo Santa Rita, en marzo de 1901; por Claro da Rica y Mariano de Carvalho, en abril de 1904; por D. Juan de Alarcão, en agosto de 1905, el cual, en su proposición, admitía la edificación por los Municipios, Asociaciones, Empresas industriales y mineras y por particulares, y «el Estado podría también construir barrios obreros cuando los Municipios careciesen de medios». Las viviendas construidas por las tres primeras entidades deberían ser vendidas, y sólo serían alquiladas cuando no hubiese compradores. Es curiosa esta proposición en lo relativo a los barrios obreros. Para auxiliar estas construcciones, el Estado podría conceder: terrenos; subsidios en metálico o en materiales; exención de derechos de registro, ya sobre la compra o expropiación de terrenos, ya también sobre la primera transmisión; exención de contribución territorial por diez años; exención del impuesto sobre la renta y del impuesto sobre el título de concesión, aprobación de Estatutos y constitución de Sociedad.

Alfredo Pereira, en 19 de mayo de 1908, renovaba este proyecto de Ley, sugiriendo a Claro da Rica que reviviese su propósito.

Déspués del regicidio del Rey Carlos, el Gobierno pensó ir al encuentro de las

reivindicaciones populares; por esto, Ferreira de Amaral presentó, en mayo de 1908, el más extenso de los proyectos, el cual, a pesar de haber sufrido muchas alteraciones, no llegó a verse convertido en Ley.

En las Constituyentes de la República fué presentado un nuevo proyecto. No tuvo realidad. Poco después, en 1913, era elevado el impuesto a las Cooperativas constructoras, dificultándose de esta manera su acción. Sidonio Paes, en abril de 1918, hizo publicar un decreto referente al alojamiento de las clases más pobres. Tampoco tuvo ejecución. Entretanto, en julio, el Gobierno concedió 30.000 escudos con destino a construcción de casas baratas para obreros en Vianna do Castello, estableciendo que una Comisión de tres individuos administrase la edificación. Finalmente, en 1919, un Ministro socialista consiguió que el Estado concediese 250.000 escudos para jornales y compra de terrenos y materiales destinados a la edificación de la primera barriada social, con 1.000 habitaciones independientes. Esta barriada debía terminarse en 1919-1920. Ningún alquiler sería superior a ocho escudos mensuales, incluyendo el agua. El importe de los alquileres se destinaría a cubrir los gastos de escuelas, oficinas, cantinas, teatro educativo, casa de salud, balneario y piscina, campo de juegos y conservación de la barriada.

Se adquirieron terrenos en Lisboa, Porto y Covilhã. Desgraciadamente, cuando la construcción del grupo de Lisboa estaba adelantadísima, la politiquería, y acaso la mala administración, hizo que se paralizara tan humanitaria y provechosa empresa. A pesar de esto, el Gobierno republicano realizó esta obra, tantas veces proyectada por los monárquicos.

Como consecuencia de la acción indirecta del Estado, «Lisboa conoció los mejores resultados de la expropiación por zonas, establecida por la Ley de agosto de 1888», afirma Benito Casqueja. En el régimen republicano (1912) se estableció que fueran consideradas de utilidad pública y urgente todas las expropiaciones necesarias para defensa militar, seguridad pública, salubridad, fomento de riqueza, caminos, instrucción pública, asistencia, expansión urbana y salvaguarda del patrimonio artístico. En el capítulo referente a expansión urbana están incluidos los barrios obreros. Actualmente se discute el siguiente proyecto de Ley:

«Artículo 1.º Para los efectos de lo que disponen los párrafos 5.º, 7.º y 9.º del art. 16 de la Ley de 26 de julio de 1912, el valor de los terrenos rústicos o urbanos, que han de ser expropiados en los términos señalados por la misma Ley e inscritos hasta el 21 de noviembre de 1914, será determinado por los peritos nombrados con arreglo al párrafo 4.º del mencionado artículo, sin que, no obstante, pueda ese valor ser superior al que resultare de la renta imponible inscrita en las respectivas matrices de aquel año, multiplicando por la media de los coeficientes fijados por el Estado en el año anterior para la liquidación de la contribución territorial rústica.

Para los terrenos inscritos o de valor modificado en las matrices desde 21 de noviembre de 1914 hasta 17 de abril de 1919, el valor no podrá ser superior al que resultare del rendimiento constante de la matriz, multiplicado por un coeficiente que responda a dos tercios de la media citada en este artículo.

Para los terrenos inscritos o de valor modificado en las matrices después de 17 de abril de 1919, el valor no podrá ser superior al que resultare del rendimiento constante, multiplicado por 20.

Art. 2.º Lo dispuesto en el artículo anterior no invalida lo determinado en el párrafo 9.º del citado art. 16.

Art. 3.º La presente Ley es aplicable a los procesos pendientes.

Art. 4.º Queda revocada toda la legislación contraria.»

Acción municipal.

También a las Corporaciones municipales ha preocupado esta cuestión. En 1886, el Ayuntamiento de Lisboa pensó transformar el barrio de Alfama en barrio obrero. En 1887, adquirió terrenos en el Casal do Rosão, con idea de construir casas para obreros, lo cual no llegó a realizar. En 1902, el Ayuntamiento de Porto aprobó una proposición para contratar un empréstito de 300.000 escudos destinados a la expropiación del Barredo y construcción de casas económicas. En 1905, el Ayuntamiento de Coimbra proyectó un barrio obrero que procurase viviendas sanas y convenientes a las clases trabajadoras. En 1908, presentóse al Ayuntamiento de Lisboa la petición de «que se estudiase o formulase un plan para la edificación de casas baratas, higiénicas y con agua gratuita». El año siguiente se proyectó la construcción de un barrio obrero en las ruinas del antiguo convento de Santarem.

Ninguno de estos planes tuvo realización.

Solamente dos hechos pueden registrarse: el Ayuntamiento de Funchal subvenciona con 600 escudos a una Cooperativa de construcción, y el Ayuntamiento de Coimbra cede los terrenos para el barrio obrero del Obispo Conde. En la última sesión del Ayuntamiento de la capital (1.º de mayo actual) fué presentada la siguiente proposición:

«Una de las mayores dificultades para la población de Lisboa es, sin duda, el problema de la falta de viviendas.

No es preciso hacer resaltar la poderosa influencia que la falta de habitaciones ejerce sobre la higiene y la salud pública, interesando su solución en nombre de diversos aspectos de orden moral y material.

Es, pues, una de las más imperiosas necesidades procurar remedio a ese mal que tanto influye para agravar las enormes dificultades que han de vencer los habitantes de la capital.

Y mientras tantas y tantas familias buscan alojamiento a precios accesibles y solamente los encuentran a precios exorbitantes, vemos con extrañeza que durante muchos meses seguidos permanecen desalquiladas gran número de casas en distintos barrios de la ciudad. ¡Tan extraordinariamente excesivas son las rentas exigidas por esas casas!

Este es uno de los aspectos del difícil problema, que merece ser afrontado y resuelto con el criterio que su importancia exige, y que en una de las primeras sesiones tuve el honor de someter a la consideración de este Concejo.

Propongo: Que la Mesa sea autorizada para nombrar una Comisión especial que estudie la forma más rápida y eficaz de llevar a la práctica la construcción de casas de alquiler económico, presentando a este Concejo, dentro del más breve espacio de tiempo posible, el resultado de sus trabajos.»

La Comisión a que se refiere esta proposición quedó compuesta por D. Luis Amorim, D. Raul Caldeira, Ingenieros, y D. Enes Trigo.

Esta ha sido la acción municipal.

Acción cooperativa.

Algo provechosa, aunque deficiente, ha sido la acción del cooperativismo, en relación con el problema de la vivienda.

En 1894 se organizó la «Cooperativa Popular de Construção Predial», con objeto de adquirir terrenos y edificar. Construyó cinco casas. Después, la Cooperativa «Constructora e Instrução» (1898), con propósitos más amplios, como operaciones de crédito y Centros de enseñanza profesional, construyó una casa. En 1905 se fundó la Cooperativa Predial Portuguesa para facilitar a los socios la construcción de casas económicas. Edificó 16 pequeños inmuebles. Si no ha tenido mayor desarrollo, débese a que 500 socios mantienen la mezquina cotización primitiva, sin querer tener en cuenta la desvalorización de la moneda.

Acción patronal o individual.

Engel Dolfus tuyo en Portugal — donde la acción cooperativista no triunfa y casi siempre fracasa — bastantes ejecutores de sus planes. Así, en 1883, la Compañía Lisbonense de Hilados y Tejidos había edificado viviendas para 49 familias.

Después siguieron el ejemplo:

La Compañía Lisbonense de Tinte y Estampación de Algodones, para obreros e individuos extraños a la fábrica.

Francisco Grandela, en Bemfica.

La Fábrica San Juan, en Lagos-Algarve.

El diario *O Seculo*, en Lisboa.

La Compañía de Caminos de Hierro, en Entrocamento.

La Compañía de Hilados y Tejidos, en Tomar.

La Compañía de la Mina de Santo Domingo.

El diario *O Commercio do Porto*, tres grupos: uno, en el Lordelo de Ouro; otro, en Monte Pedral, y otro, en el Bomfin. Sus Estatutos y Reglamento son interesantes, y están admirablemente elaborados.

En la iniciativa patronal apenas ha entrado para nada la acción especuladora. Existen 36 casas construidas en 1880 por una Sociedad hoy disuelta; también la Compañía Comercial Constructora (1890) edificó 45 inmuebles. Hay antiguas edificaciones reconstruidas y ampliadas, como la Villa Tomas da Costa y la Villa Rodriguez, en Lisboa, de grandes proporciones y divididas en pequeñas viviendas. Existen también la Villa San Antonio y la Villa Santa Marta, con habitaciones aisladas, para alojamiento de obreros y sus familias; pero esta vida semi-comunal o semicolectiva no produce el orden que fuera de desear en la comunidad. De ahí los frecuentes conflictos que se suscitan entre los habitantes, casi siempre causados por inmiscuirse unos u otros en vidas ajenas.

Citaré también otras villas, antiguos conventos en ruina casi completa, con cocina común, aunque con habitaciones separadas. Como igualmente las que en

Porto llaman «ilhas» (manzanas) y en Lisboa «pateos» (patios), estrechísimas y sin condiciones de salubridad. En 1899 albergaban las «ilhas» a 120.000 personas, por lo menos, y los «pateos», en 1904, servían de vivienda a 3.800.

Es necesario demoler esos recintos, dando a las clases menesterosas el confortable hogar higiénico, importante contribución de la vida humana.

Auxilio capitalista.

En la parte relativa al auxilio económico para edificaciones debemos registrar el concurso del Banco Hipotecario, Compañía General del Crédito Inmobiliario Portugués y Caja General de Depósitos.

Fundado en 1865, aquel Banco, además de la comisión de 1 por 100 ó de 2 por 100, hace préstamos al interés de 4 1/2 al 6 por 100; en sus primeros cincuenta años prestó un gran auxilio al problema de la vivienda. Según los informes, la Caja General, establecimiento del Estado, hizo estos préstamos:

Contos.

En 1919-20.....	667.800
En 1920-21.....	7.703.100
En 1921-22.....	12.770.430

«Con la realización de tan importante volumen de crédito hipotecario, la Caja ha prestado valiosos servicios, contribuyendo a atenuar la crisis de la vivienda y al empleo de numerosos obreros de la construcción. En Lisboa existen muchas edificaciones realizadas con sucesivos préstamos de la Caja sobre el mayor valor de las varias fases de la construcción.» Nótese que el préstamo es caucionado por la misma propiedad. Semestralmente se renueva la operación; paga el interés de 8 por 100 al año y la comisión de 1 por 100 sobre el capital.

Pero es lamentable que este capital se haya empleado solamente en la construcción de inmuebles para gentes acomodadas, subsistiendo la escasez de viviendas para la clase pobre.

El auxilio del capital extranjero, especialmente español, al cual favorece—y tanto que la colonia española ha adquirido muchas propiedades en el país—, quedará en breve imposibilitado de seguir ejerciendo su acción benéfica. Tal es el resultado que producirá la siguiente proposición presentada al Parlamento:

«La perturbación financiera resultante de la gran guerra determinó a algunos Estados, cuyas divisas monetarias se hallaron desvalorizadas, a promulgar medidas de defensa que, sin perjuicio de las garantías fijadas por el Derecho internacional en favor de los extranjeros, impiden que éstos, valiéndose de la situación privilegiada de su moneda, absorban la propiedad nacional, perturbando la economía del país.

Antes de la guerra, aunque la mayoría de las naciones asegurase a los extranjeros los mismos derechos de adquisición de propiedad que a los nacionales, había algunos países progresivos, como el Brasil, varios Estados de la Federación norteamericana y otros, cuya economía se basaba en su industria agrícola, como Rumania, donde se les imponía ciertas restricciones, ya en el ejercicio de

determinadas industrias, ya en la adquisición de propiedades, no permitiendo éstas o señalándoles un límite de adquisición y condicionando cierto tiempo de residencia en el país.

Y si así sucedía antes de la guerra, más se acentuó después de ella la necesidad de defender la economía nacional, viéndose algunos Estados, que en su legislación igualaban en derechos a nacionales con extranjeros, obligados a decretar algunas restricciones sobre su adquisición por extranjeros, como sucedió en Francia, Alemania y Austria, cuyas monedas se encuentran muy lejos de la par con el oro.

Por estas razones, tengo el honor de someter a la apreciación de la Cámara el siguiente proyecto de Ley:

«Artículo 1.º Los extranjeros no podrán adquirir, a título oneroso, la propiedad o el usufructo de un inmueble, ni tomarlo en arrendamiento por más de diez años, sin que previamente hayan solicitado y obtenido autorización del Gobierno, por conducto del Ministerio de Hacienda, bajo pena de nulidad de los correspondientes contratos.

.....

Art. 2.º Lo dispuesto en el artículo anterior es aplicable a las Sociedades civiles y comerciales portuguesas, en las cuales la mayoría de los socios o personas que desempeñen funciones de Dirección, de Administración, de Gerencia o de Consejo fiscal no sean portuguesas, y a aquellas en que más de la mitad del capital no pertenezca a ciudadanos portugueses.

.....

Art. 3.º Lo que se determina en el artículo anterior es aplicable a la constitución de nuevas Sociedades, a las cuales aporten los socios bienes inmuebles, debiendo, en este caso, los otorgantes de la correspondiente escritura declarar en ésta que más de la mitad del capital de la Sociedad pertenece a ciudadanos portugueses.

.....

Art. 5.º Ningún Notario podrá intervenir en la celebración de los contratos a que se refiere el art. 1.º sin exigir de los otorgantes, y sin hacer constar en el título correspondiente, la declaración expresa de nacionalidad portuguesa de los adquirentes o de los arrendatarios, y cuando sean extranjeros, la presentación del *Diario do Governo* en que se haya publicado el correspondiente decreto de autorización, cuyo número y fecha serán indicados en la escritura.

.....

Art. 6.º Todo individuo que por cualquier motivo pierda la nacionalidad portuguesa, y fuere propietario o arrendatario, por más de diez años, de bienes inmuebles, está obligado a solicitar del Gobierno, por conducto del Ministerio de Hacienda y dentro del plazo de tres meses, autorización para continuar en el dominio y posesión de dichos bienes inmuebles, bajo pena de que sean éstos vendidos en subasta pública.

.....

Art. 7.º Las disposiciones del artículo anterior son aplicables a los extranjeros que desde que entre en vigor esta Ley adquieran, a título gratuito, la propiedad de bienes inmuebles y que en la fecha en que sea promulgada esta Ley fue-

ren propietarios o arrendatarios, por más de diez años, de bienes inmuebles situados en Municipios fronterizos.

Art. 8.º Las expresiones «propiedad» y «propietarios», empleadas en esta Ley, comprenden, no sólo la propiedad perfecta, sino también cualquier forma de propiedad imperfecta, excepto las servidumbres.

Art. 9.º A los extranjeros que fueren expulsados del territorio le serán *ipso facto* anuladas las autorizaciones que les hubieren sido concedidas en los términos de esta Ley, debiendo, dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha de su expulsión, enajenar los respectivos bienes, bajo la conminación establecida en el art. 4.º

Art. 10. Los derechos de registro, a título gratuito u oneroso, ocasionados por transmisiones de propiedades inmobiliarias para extranjeros o por Sociedades civiles o comerciales mencionadas en el art. 3.º, serán pagados en escudos oro, que se convertirán en moneda corriente, al cambio de cuatro y medio escudos por libra esterlina.

Art. 11. Las disposiciones de esta Ley no son aplicables a los ciudadanos brasileños, que son equiparados a los ciudadanos portugueses para los efectos del artículo 4.º de esta Ley.»

Concretando: en Portugal, el problema está muy lejos de solución. La carencia de los terrenos, de los materiales, de los transportes y de la mano de obra, mantiene retraídos a los capitalistas portugueses.

Entretanto, la promiscuidad en la habitación continúa. Del Estado, de los Municipios y de la cooperación, poco, o casi nada, de utilidad inmediata pueden esperar los portugueses. Tampoco de la obra patronal o individual, porque ésta ha faltado. Nadie, en Portugal, se interesa por esta cuestión, que tanto afecta a la clase obrera o poco acomodada.

BIBLIOGRAFIA

ALEMANIA

Dr. Martin Wagner. «Die Sozialisierung der Baubetriebe». Carl Heymanns Verlag. Berlin.

— «Gemeinwirtschaft im Wohnungswesen». Volbehr und Eiepen. Kiel.

A. Ellinger. «Die Sozialisierung des Baugewerbes». Herausgeg. v. Deutschen Bauarbeiterverband Paepflow. Hamburg.

Delmonte (Edmund). Dr. jur. «Die Zukunft der deutschen Bauwirtschaft». Verlag Conrad Hanf, D. W. B.

«Die sozialisierten Baubetriebe». Bauhütten usw. (Streitschrift). Von der Fachgruppe Bauindustrie des Reichsverbandes Deutscher Industrieller.

Jakobsen. «Der Niedergang des grosstädtischen Baugewerbes».

Dr. Martin Wagner. «Neue Bauwirtschaft». Ein Beitrag zur Verbilligung der Baukosten im Wohnungsbau. Karl Heymanns Verlag. Berlin.

Dipl. Ing. Erich Leyser. «Die Typisierung im Bauwesen». Oskar Laube Dresden.

Peter Behrens und H. de Fries. Vom sparsamen Bauen. Ein Beitrag zur Siedlungsfrage». Bauwelt. Berlin, 1918.

Abit und Heyer. «Die billigste Bauweise der Gegenwart für Wohn und Zweckbauten». Heimkultur-Verlag. Wiesbaden.

Curt Adler. «Wie baut man für's halbe Geld?». Heimkultur-Verlag. Wiesbaden.

W. Abelsdorff. «Die Tätigkeit der Baugenossenschaften». Gantsch. Leipzig.

H. Ahrens. «Zur Lösung der Kleinwohnungsfrage». Dokumente des Fortschritts 1914-15.

H. Albrecht und Meisel. «Das Arbeiterwohnhaus». Verlag Oppenheim.

H. Albrecht. «Die Wohnungsnot in den Grosstädten und die Mittel zu ihrer Abhilfe».

Dr. Baumert. «Beiträge zur Verbesserung des Wohnungswesens Zentralverband der Haus und Grundbesitzervereine». Spandau.

Dr. Becker. «Die Wohnungsfrage. Lösung auf baugenossenschaftlichem Wege». Zahn und Jaentsch, Dresden.

Beetz und Gretzschel. «Kleinwohnungshäuser. Mit Anweisung zur Gründung gemeinnütziger Bauvereine». Wiesbaden, 1910.

Dr. A. Borse. «Die Förderung des Arbeiter-Wohnungswesens durch die Landesversicherungsanstalten». Gustav Fischer, Jena.

Jahrbuch der Wohnungsreform. «Verlag Wittich». Darmstadt.

R. Eberstadt. «Die Baugenossenschaftfrage». Schmollers Jahrbuch Band, 26, Heft 3.

— «Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen». Fischer, Jena.

— «Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland». Fischer, Jena, 1903.

Dr. E. Eppich. «Das deutsche Baugenossenschaftswesen», 1913.

Regierungsrat Feig und Landrat Mewes. «Unsere Wohnungsproduktion und ihre Regelung. Vendenhoeck und Ruprecht», Göttingen.

M. Gasteiger. «Die Arbeiterwohnungsfrage in Deutschland mit Berücksichtigung der Baugenossenschaften». Leohaus, München.

Prof. Dr. Gmünd. «Die Grundlagen zur Besserung der städtischen Wohnverhältnisse».

W. Heidenhain. «Organisationsfragen der Kleinsiedlungen». Archiv für exakte Wirtschaftsforschung, 8. Band, 1. Heft 1916, Verlag Fischer, Jena.

Paul Hirsch. «Kommunale Wohnungspolitik». Verlag «Vorwärts», Berlin.

Dr. Durothea Jakoby. «Die gemeinnützige Bautätigkeit in Deutschland».

A. Kelm. «Beiträge zur Wohnungsreform». Verlag Fischer, Jena.

Koehne. «Die Baugenossenschaften». Städtebauliche Vorträge Band 5, Heft 4 bei Ernst & Sohn, Berlin.

W. Krüger. «Kleinhaus oder Mietskaserne». Ein praktischer Beitrag zur Lösung der Frage. Seemanns Verlag, Leipzig.

Lehr. «Wohnungsgeschichte und Wohnungsbau». Reinhardt, München, 1913.

Luther. «Wohnungs- und Siedlungspolitik nach dem Kriege». Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens, Münster i. W.

Friedrich Oppenheimer. «Die Siedlungsgenossenschaft». Fischer, Jena, 1912.

Friedrich Pauer. «Die Rentabilitätswirtschaft bei Bau- und Wohnungsgenossenschaften». Zentralstelle für Wohnungsreform. Wien 1919.

Petersilie. «Baugenossenschaften». (Elster Wörterbuch der Volkswirtschaft, 2. Auflage 1906).

Dr. Pohle. «Die Wohnungsfrage». Sammlung Götschen 495-496.

A. Speltz. «Die modernen Baumaterialien und Baumethoden». Verlag Heymann, Berlin.

Regierungsrat Scheidt. «Handbuch der Baugenossenschaften» Verlag Guttentag, Berlin, 1913.

Verein für Wohnungsreform: «Die Förderung der deutschen Wohnungsbewegung Vandenhoeck und Ruprecht». Göttingen, 1913.

«Baugenossenschaften.» Jahrbuch des allgemeinen Verbandes der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften für 1911, S. 216-79». Verlag Guttentag, Berlin.

«Sammlung amtlicher Veröffentlichungen aus dem Reichs- und Staatsanzeiger». Nr. 38, 1904.

«Entwurf eines preussischen Gesetzes zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse nebst Begründung». Verlag Hymann, Berlin.

«Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrteinrichtungen 1904».

«Schlafstellenwesen und Ledigenheime.» Verlag Heymann, Berlin.

«25 Jahre Baugenossenschaft. Göttinger Spar- und Bauverein». Verlag Vandenhoeck und Ruprecht, Göttingen.

Frank B. Gilbreth und Colin, «Das A B C der wissenschaftlichen Betriebsführung». Verlag Springer, Berlin, 1917.

Dr. W. Mayer. «Die Anregungen Taylors für den Baubetrieb». Verlag Springer, Berlin.

Dr. Vockert. «Das Vaugewerbe in Leipzig vom 15. Jahrhundert bis zur Gegenwart». W. Kohlhammer, Tübinger staatswissenschaftliche, Abhandlungen, 1914.

W. Dohm. «Die Gartenstadt Hellerau». Verlags Diederichs, Jena.

Th. Fritsth. «Die Stadt der Zukunft (Gartenstadt)». Eigenverlag, Leipzig.

H. Kampfmeyer. «Die Gartenstadtbewegung». Verlag Teubner, Leipzig.

V. Bredt. «Welche Umstände verteuern das städtische Bauland?». Verlag Heymann, Berlin.

R. Eberstadt. «Städtische Bodenfragen». Verlag Heymann, Berlin.

W. Gmünd. «Bodenfrage und Bodepolitik in ihrer Bedeutung für das Wohnungswesen und die Hygiene der Stadt».

Robert Adolph. «Wohnungsnot oder Siedlungswirtschaft» Deutsche Warte, Berlin, 1920.

— «Einküchenwirtschaft als soziale Aufgabe». Verlag Gesellschaft und Erziehung, Berlin, 1919.

Brumby. «Wohnungsmangel. Seine Bekämpfung in Theorie und Praxis». Spät und Linde, Berlin, 1920.

Fritz Beuster. «Städtische Siedlungspolitik nach dem Kriege». Verlag Heymann, 1916.

Bau und Peetz. «Jedem sparsamen Arbeiter ein eigenes Heim». Heimkultur-Verlag, Wiesbaden.

Eberstadt. «Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage». Fischer, Jena, 1910.

Alb. Cohn. «Unsere Wohnungsuntersuchungen in den Jahren 1915 und 1916 und weiter bis 1920». Verlag Allgemeine Ortskrankenkasse. Berlin.

Georg Heyer, «Sociale Wohnungsreform». Verlag Puttkammer und Mühlbrecht. Berlin W, 56.

Dernburg, Leyser. «Heime für kinderreiche Familien». Verlag Bauwelt, Berlin, 1916.

Bauausschuss Gross-Danzig. «Ein Vorschlag zur Lösung der Wohnungsfrage». Danzig-Langfuhr, Hauptstr, 25.

Victor Noack. «Wohnungsmangel un Stadt und Land». Verlag Hans Robert Engelmann, Berlin.

Dr. Fuchs. «Die Wohnungsreform als Volkswille». Verlag Carl Heymann, Berlin, 1918.

Rechtsanwalt Gross-Dresden. «Die neue Regelung des Wohnungswesens. Denkschrift zu den Gegenwartsfragen». Verlegt vom Bund Deutscher Mietervereine. Dresden, 1921.

Leyser. «Das Mietshaus und die Mietskaserne. Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft». Verlag Zentralstelle für Volkswohlfahrt.

Verein für Wohnungsreform. «Ein Programm für die Uebergangswirtschaft im Wohnungswesen». Verlag Franz Siemenroth, Berlin. Breslauerstr. 10, 1918.

Kampfmeyer. «Wohnungsnot und Heimstättengesetz». G. Braun, Karlsruhe, 1919.

Adolf Damaschke. «Zur Einführung in die deutsche Heimstättenbewegung».

Max Diefke. «Sozialisierung der Mietswohnungen». Zentralverband deutscher Hausbesitzervereine, Spandau.

Kelm. «Verbelligung des Wohnungsbauwesens».

Martin Wagner. «Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten in und nach dem Kriege». Verlag Encke, Stuttgart, 1917.

Walter Ritter. «Die neue Bautätigkeit. Gefahren der Uebergangswirtschaft und der Preissteigerungen der Baustoffe und Arbeitskräfte». Verlag Kurt R. Vincentz, Hannover, 1918.

Langen und Fauth. «Wo müssen wir siedeln». Verlag Heimstättenamt der deutschen Beamenschaft. 1918.

Erwin Gutkind. «Neues Bauen. Grundlagen zur praktischen Siedlungstätigkeit. Verlag der Bauwelt».

Dr. Martin Wagner. «Stadtische Freiflächenpolitik». Verlag Karl Heymann, 1915.

«Die deutsche Gartenstadtbewegung». Verlag Deutsche Gartenstadtgesellschaft Grunau, 1911.

H. Pens. «Zwangssparen und genossenschaftliche Gartenstadt». Verlag U. Mesmer. Leipzig.

Ebenezer Howard. «Gartenstadt in Sicht». Verlag Eugen Diederichs, Jena, 1907.

Dr. Kampfmeyer. «Die Friedensstadt». Ein Vorschlag für ein deutsches Kriegsdenkmal. Verlag E. F. Müller, Karlsruhe, 1918.

Dr. Hans Breymann. «Die Kleinhaussiedlung auf genossenschaftlicher Grundlage». Verlag Dietrich Buchhandlung, Leipzig.

Dr. Med. Flügge. «Grosstadtwohnungen und Kleinhaussiedlungen». Verlag Fischer, Jena, 1910.

«Adressbuch für Siedlungen, Heimstätten, Bauvereinigungen, Kleinwohnungsbaugenossenschaften usw». Verlag H. Apitz, Berlin W. 57, Manteinstr. 12.

Dr. Otto Liebich. «Organisations- und Arbeitsverhältnisse im Baugewerbe». Verlag Otto Elsner, Berlin, 1922.

Dr. O. Lindecke. «Das Genossenschaftswesen in Deutschland». Sammlung Götschen Nr. 384.

Die Jahrgänge 1920, 1921 und 1922 der «Sozialen Bauwirtschaft» (Zeitschrift des Verbandes Sozialer Baubetriebe), Berlin, W. Augsburgerstr. 61.

Johannes Dück. «Wirtschaftspsychologie und Baufach». Verlag Bauwelt.

«Konferenz des Verbandes Sozialer Baubetriebe 5. und 6. Februar, 1920, in bericht.» Hamburg. Verlag Deutscher Bauarbeiterverband, Paepow. Hamburg.

«Denkschrift über die Lage im Wohnungswesen. Vorschläge zur Behebung der Wohnungsnot.» Herausgeg. vom Rheinisch-Westfälischem Ausschuss zur Förderung des Wohnungsbaues. Castrop, 1921.

«Denkschrift über die sozialisierten Baubetriebe». Verlag Lütgen, Dortmund, 1922.

A. Drescher. «Verfügung des Ministeriums des Innern über die Bekämpfung der Wohnungsnot vom 29. Aug., 1918, Stuttgart, 1920.

Rudolf Eberstadt. «Das Wohnungswesen (Aus Natur und Geisteswelt Bd. 709)» Leipzig und Berlin, 1922.

A. Ellinger. «Sozialisierung des Bau- und Wohnungswesens». Herausgeg. Deutschen Bauarbeiterverband, Hamburg, 1920.

— «Sozialisierungsströmungen im Baugewerbe» (Veröffentlichungen der sächsischen Landesstelle für Gemeinwirtschaft.) Dresden, 1920.

Wilh. Engler. «Wohngenossenschaften gegen Wohnungsnot», Berlin 1920.

Edmund Fischer. «Die Sozialisierung des Wohnwesens und der Baustoffproduktion» (Veröffentlichungen der sächsischen Landesstelle für Gemeinwirtschaft, Heft 12). Dresden 1921.

F. Hofmann. Wohngenossenschaften.», Berlin, 1920.

Heinrich Kaufmann. «Das deutsche Bauprogramm 1921-1924. Ein Vorschlag zur Beseitigung der Wohnungsnot». Unter Mitwirkung von Karl Fiebig, Dresden-Berlin, 1921.

«Richtlinien zu einem Gesetz über die gemeinwirtschaftliche Regelung des Wohnungswesens, aufgestellt vom Allg. Deutschen Gewerkschaftsbundes und vom Allgemeinen freien Angestelltenbund». Berlin, 1921.

Kehr, Arthur und Wilhelm Mues. «Finanzierung des Wohnungsbaues für Reichs und Landesbeamte». Berlin, 1922.

Scheidt Adolf «Staatliche Wohnungsfürsorge in Preussen». Berlin und Leipzig, 1920.

«Verhandlungen der Sozialisierungskommission über die Neuregelung des Wohnungswesens». Bd. I (VIII, 314 S.), 1921-22.

Dr. Martin Wagner. «Die Sozialisierung des Bau und Wohnungswesens». Vortrag, gehalten in der Ausschusssitzung des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes vom 3. November, 1920. Berlin, 1920.

Victor Noack. «Taschenbuch für Kommunalpolitiker, 1922. Taschenbuch für Kommunalpolitiker, 1923», Verlag JHW Dietz, Nachfolger, Stuttgart.

Dr. Ing. Dommer. «Kleinstwohnungen». Eine notwendige Folgerung aus der Entwicklung der Wohnungsnachfrage und der Wirtschaftslage. Heft 7 des «Reichsarbeitsblatt». (Aufsatz mit Fortsetzung.)

FRANCIA

Conseil Supérieur des Habitations à bon marché (H. B. M.).

Rapports annuels publiés par le «Journal Officiel».

Société des H. B. M. Bulletin trimestriel.

Dalloz. «Manuel des H. B. M.» (1914).

Ministère du Commerce. «L'application de la législation française sur les H. B. M.» (1908).

— «Enquête sur les habitations ouvrières» (1906).

— «Les H. B. M.». Éd. chez Berger Lévrault (1913).

Préfecture de la Seine. «Les H. B. M. à Paris en 1914». (Éd. Chaix.)

— «Statistique annuelle des logements dans les communes du Département de la Seine».

— «L'Office des H. B. M. de la Seine» (1919).

— «La Crise du logement et l'intervention des Pouvoirs publics» (1921).

Chambre des Députés. «Rapport de M. Bonnevey sur les H. B. M.» (1912, num. 1847).

— «Rapport Cornudet sur l'extension des villes» (1915, num. 699).

Le Clerc et Guillemot. «Traité pratique des H. B. M.» Éd. de la construction moderne (1922).

Ferrand. «Les H. B. M.» (Rousseau, 1906).

— «L'habitation ouvrière et à bon marché». (Le coff. 1911.)

Turot et Bellamy. «Le surpeuplement et les H. B. M.» (Alcan, 1907).

Association pour l'amélioration du logement ouvrier. «Enquête sur le logement des familles nombreuses à Paris» (1912).

Agache. «Nos agglomérations rurales». Comment les aménager». (La Construction moderne, 1920.)

Agache, Auburtin et Redont. «Comment reconstruire nos cités détruites». (1917).

— «Cités-jardins et villes futures» (1913).

Rosenthal. «Villas et villages d'aujourd'hui» (1920).

Aucuy. «Une solution de la crise du logement» (1913).

Biget. «Le logement de l'ouvrier en France et à l'étranger» (Jouve, 1913).

Cahen. «Le logement dans les villes» (Alcan, 1912).

Benoit Lévy. «Les cités-jardins» (Jouve, 1904).

Dufourmantelle. «La réforme de l'habitation populaire par les cités-jardins» («Rev. Economique internationale», 1919).

Hottenger. «L'Habitation populaire» (Nancy, 1920).

Lucas. «Enquête sur les H. B. M. en France et à l'étranger: Construction moderne» (1912).

Lecoc. «La crise du logement populaire» (1912).

Hersent. «Une politique de la construction après la guerre.» (Travaux Publics et Bâtiments.) (Payot, 1919.)

Risler. «La guerre et l'habitation de demain» (Alcan, 1917).

— «La crise du logement» (Plor, 1922).

Rey. «Le cri de la France: des logements» (Rivière, 1912).

H. Person. «Le bien de famille insaisissable» (Rousseau, 1911).

Pranard et Mangot. Le même titre. (Rivière, 1912).

L. Neulât. Le même titre. (Berger Levrault, 1912).

L. Rivière. «Les jardins ouvriers» (1904).

P. Brizon. «Le problème de l'habitation» («Grande Revue», 1913).

Daudé Bancel. «La reconstruction des cités détruites» («Grande Revue», 1913).

Jaussely. Les petites agglomérations rurales. Aménagement et reconstruction» (Publ. par la Société des Architectes diplômés, 1916).

Duchêne. «La reconstruction des cités détruites» (1919).

J. B. Saget. «Le problème de l'H. B. M. en France et à l'étranger» (Sirey 1919).

Eber (Ch. et P.) «La crise du logement et le régime des loyers en Alsace et Lorraine.

Le Baron. «Le problème du logement ouvrier» (thèse de Droit, Paris, 1914).

Lanier. «Le rôle des municipalités dans la construction des logements ouvrier» (thèse, Paris, 1913).

Fournier. «Les divers concours apportés à l'oeuvre des H. B. M. (thèse de Droit, 1914).

Le Loutre. L'intervention des Pouvoirs publics en matière d'H. B. M.» (1906).

H. Duret. «L'intervention des Conseils municipaux en matière d'habitation ouvrière. La question devant le Conseil municipal de Lyon» (1910).

Moyroud. Les habitations ouvrières à Lyon (thèse, 1910).

Lang. Les habitations ouvrières. L'action des communes et des départements (thèse, 1908).

Ministère du Travail. Recueil de documents sur la prévoyance sociale.

— L'application de la législation des H. B. M. (1903).

— Les encouragements à la petite propriété (1908).

Toda la documentación relacionada con estas materias puede consultarse en París en las Bibliotecas de los siguientes organismos:

Institut d'Histoire et d'Économie urbaines de la Ville de Paris.

Chambre de Commerce.

Société des Ingenieurs civils.

Société Nationale d'Encouragement à l'Industrie.

Fédération des Travaux publics.

BÉLGICA

Delvaux de Fenffe. Les habitations ouvrières (Liège, 1909).

R. Mangot. Les habitations ouvrières en Belgique (Paris, 1913).

M. Brot. La Loi belge sur les Sociétés de crédit immobilier (Paris, 1912).

Duthoit. Les H. B. M. en France et en Belgique (thèse, Paris, 1903).

Dufau. Du crédit aux Sociétés d'H. B. M. en Belgique (thèse, 1906).

Travaux de l'Association pour l'amélioration des logements ouvriers.
Bruxelles.

Publications de la Caisse d'Epargne et de Retraites de Belgique.

— Les H. B. M. et les Caisses de Epargne (1910).

— Manuel des Sociétés d' H. B. M. (1908).

GRAN BRETAÑA

A. J. Penty. «The Restoration of the Guild System». 1906.

A. R. Orage & S. G. Hobson. «National Guild». 1913.

S. G. Hobson. «National Guilds and the State». 1920.

G. D. H. Cole. «Guild Socialism and the Way to It». 1920.

— «The World of Labour». 1913.

— «Self Government in Industry».

— «Chaos and Order in Industry».

— «Labour in the Commonwealth».

— «Guild Socialism re-stated».

— «Social Theory». 1920.

— «National Guilds or Whitley Councils?»

«The Guildsman, monthly organ of the National Guild's League», edited by
Mr. & Mrs. G. D. H. Cole.

«The Building Guildsman, organ of the Building Guild».

G. C. Field. «H. Guild Socialism, a critical examination».

Ebenezer Howard. «Garden Cities of To Morrow». 1922.

W. R. Hughes. «New Town: A proposal in Agricultural, Industrial, Educational, Civic and Social Reconstruction». 1919.

S. J. Nettlefold. «Garden Cities and Canals». 1914.

New Townsmen. «New Towns after the War». 1918.

C. B. Purdom. «The Garden City». 1913.

— «Town Theory and Practice». 1921

G. S. C. Swinton. «A Forth and Clyde Ship Canal and Housing». 1918.

P. Abercrombie. «The Doncaster Regional Planning Scheme». 1922.

— «Dublin: New Town Plan». 1914, 1921, 1922.

H. R. Aldridge. «The Case for Town Planning». 1915.

— «The Administration of the Town Planning Duties of Local Authorities». 1922.

George Cadbury (Son). «Town Planning». 1915.

- P. Geddes.** «A Study in City Development». 1904.
 — «Cities in Evolution». 1914.
- J. Julian.** «Town Planning». 1914.
- London Society.** «The Development Plan of Greater London». 1914.
- J. S. Nettlefold.** «Practical Town Planning». 1915.
- B. Pite.** «Cantor Lectures on Civic Architecture and Town Planning». 1917.
 «South Wales Regional Survey Committee. Report». 1921.
- R. Unwin.** «Town Planning in Practice». 1919.
- Addison Dr.** «The Betrayal of the Slums». 1922.
- W. A. Allan.** «Housing of the Working Classes Acts». 1916.
- T. M. Cooper & W. E. White.** «The Law and Practice of Housing and Town Planning in Scotland». 1920.
- H. C. Dowdall.** «Local Development Law with Regard to Housing, Roads, Building and Town Planning». 1919.
 «Former Housing Commissioner. The Housing Question». 1922.
- A. D. S. Furniss & M. Phillips.** «The Working Woman's House». 1922.
- J. S. Nettlefold.** «Practical Housing». 1908.
- M. H. Irving.** «Industrial Housing from the Housewife's Point of View». 1918.
- R. Reiss.** «The Home I Want». 1919.
- B. Unwin.** «Nothing Gained by Overcrowding». 1918.
 — «The Nation's New Houses». 1919.
- W. E. Whyte.** «Digest of Report of the Royal Commission on Housing in Scotland». 1918.
 — «The Growth of State Interest and Control and What it may Lead to». 1921.
- W. A. Willis.** «The Law relating to Housing and Town Planning». 1919.
- Women and Housing.** «Labour at Home». 1920.
- K. Wood.** «The Law and Practice with regard to Housing in England and Wales». 1921.
- M. B. Adams.** «Modern Cottage Architecture». 1912.
- R. A. Briggs.** «Country Homes and Cottages». 1910.
- J. A. Cotch.** «The Growth of the English House».
- A. Lakeman.** «Concrete Cottages, Small Garages and Farm Buildings». 1919.
- W. A. Lethaby.** «Architecture».
- B. Parker & R. Unwin.** «The Art of Building a Home». 1901.
- T. S. Smith.** «Concise Costing for Housing». 1920.
- W. N. Twelvetrees.** «Rivington's Notes on Building Construction». 1915.

C. Williams-Ellis. «Cottage Building in Cob, Pisé, Chalk and Chalk and Clay». 1919.

E. Willmott. «English House Design». 1911.

«Houses for Workers». 1919.

«Cottages Designs». 1918.

W. A. Brend. «Health and the State». 1917.

J. L. Dick. «Defective Housin and the Crowth of Children». 1919.

M. Morris. «The Storu of the English Public Health». 1919.

J. Robertson. «Housing and the Public Health». 1919.

H. H. Thonson. «Tuberculosis and the Public Health». 1920.

C. R. Ashbee. «Where the Great City Stands». 1918.

C. B. Fawcett. «The Provinces of England». 1919

P. Geddes. «Beginning of a survey of Edinburgh». 1919.

R. R. Phillips. «The Servantless House». 1920.

«The Industrial Council for the Building Industry». 1919.

«Tudor Walters Report. Report of the Committee appointed to consider questions of Building Construction in connection with the provision of dwellings for the working classes and the methods of securing economy and despatch». 1918.

«Manual on the Preparation of State aided Housing Schemes». 1919.

«Type Plans and Elevation of Houses designed by the Ministry of Health». 1920.

«Manual on Unfit Houses and Unhealthy Areas: Vol. I, Policy and Practice, 1910. Vol. II. Legal Powers and Duties of Local Authorities», 1920.

«Manual on the Conversion of Houses into Flants for the Working Classes». 1919.

«Interim Report of the Committee appointee by the Minister of Health to consider and advise on the Principles teobe followed in dealingw ith Unhealthy areas». 1920.

«Housing of the Working Classes in Scotland». 1919.

«Report on the Mortalities of Birth, Infancy and Childhood». 1917.

«Report of the Royal Commission on Housing in Scotland». 1917.

«Memorandum by the Local Government Board for Scotland, with suggestions in regard to the Provision and Planning of Houses for the working classes». 1918.

«London County Council: Housing of the Working Classes in London», 1855-1912-1913.

1. — **Housing: Brief Notes of the Council's Work Since the Better Housing of the Working Classes, with a Survey of Public Action in London Since 1855 1920.**

A. F. Bemis. «Britain's attempt to solve the housing and land problem». (In National Civic Federation commission of foreign inquiry. Labour situation in Great Britain and France, 1919, p. 367-398.) This report followed an investigation in Great Britain.

«Collapse of the National Housing Scheme». (In People's Yearbook and Annual of the English and Scottish Wholesale Societies, 1922, p. 228-236.) Survey of the year. See also the same Yearbook for 1920 and 1921.

«Cooperative Wholesale Societies Limited, England». (In National Housing after the War, annual, 1918, p. 251-261.) Emphasizes the part that these societies can take in providing homes.

«House of Commons». Civil services estimates, 1921-1922, for the Ministry of Health. (In its Parliamentary debates, 1921, 5th ser., v. 144, p. 2458-2570.) Interesting discussion in which all phases of Government's housing policy were subjected to the most minute examination and consideration.

«Local Government Board». Manual on the preparation of Stateaided housing Schemes. London, 1919. Detailed discussion of standards and summary of steps to be taken by local authorities. Includes terms of financial assistance to public utility societies.

«Ministry of Health». Report of the Departmental Committee on the High Cost of Building Workingclass Dwellings. 1921. London. (Pamphlet). Contains comparative diagram showing relative percentage increase in cost of living and cost of completed houses in Great Britain and the United States.

«Ministry of Reconstruction». Advisory Council. Women's Housings Subcommittee. Final report, 1919. Discusses requirements necessary to secure health and convenience of tenants, especially the housewife.

— **Housing (Financial Assistance) Committee.** Final report.—London, 1919. Considers loan and credit facilities, also subsidies to bodies and persons other than public utility societies and housing trusts.

«National Housing and Town Planning Council». Inter-allied housing and town planning Congress. London:

1) Memorandum relative to the preparation and carrying into effect of housing schemes under the housing and town planning act of July 1919;

2) Memorandum relative to the choice of tenants, the fixing of rents and local authorities under the Government housing policy;

3) Memorandum of difficulties in carrying the housing schemes of local authorities into effect. National Housing and Town Planning Council, 41, Russell Square, London, W. C. 1.

«**E. W. Savory.** «Survey of the Bristol (England) housing scheme Bristol Times and Mirror Office». — June, 1920. (Pamphlet.) Written by the chairman of the Bristol Housing and Town Planning Committee. Plans.

- J. J. Clarke.** «The Housing Problem».
- «Garden Cities Association».** Labour Saving in Small Houses.
- Walter Cook.** «Speculative Building as Affecting the Housing Problem».
(The Builder.)
- G. D. H. Cole.** «The Future of Local Government».
- W. G. Savage.** «Rural Housing».
- Henry R. Aldridge.** «Model Clauses for use in the Preparation of Town Planning Schemes».

ESTADOS UNIDOS

A. K. Bittner. «Housing problem. Indiana University, extension division bulletin». — Jan, 1921. A study outline which includes a selected bibliography, p. 22-30.

L. H. Bolander. «A list of references on the housing problem on file New York municipal reference library. New York public affairs information service». — Mar, 28, 1923. (Typewritten.) Government aid: Federal, State, and Municipal, p. 31-37.

Theodora Kimball. «Selected bibliography of industrial housing in America and Great Britain during and after the war». (In United States Department of Labor, bureau of industrial housing and transportation. Report of the United States Housing Corporation, 1919, v. 2, p. V-XIX.) Governmental aid, p. VII-X, XVII. Annotated. Also printed separately.

F. H. Whyte. «Character and scope of government and municipal aid in the erection or purchase of workmen's homes. Library School, University of Wisconsin. — June, 1918. (Typewritten.)

F. L. Ackerman. «Government housing. Federal, State, Municipal, is it desirable?» (In National Conference on housing. Proceedings (1918), v. 7, p. 70-81, discussion on p. 292-296.)

Carol Aronovici. «Housing and the housing problem.» McClurg, 1920. (Social science series.)

H. R. Brigham. «How to meet the housing situation». Atlantic, Mar., 1921, v. 127, p. 411-413.

Ontario. «Housing Committee.» Reports.

Housing Betterment. «Quarterly». New York.

R. M. Haigh. «Exemption of mortgage interest as a solution of the housing problem». (In National Tax Association, State and local taxation, 1920, v, 13, p. 226-235.)

John Harrington. «The housing and high cost of living problem Wisconsin tax Commission». Apr. 1920. (Typewritten.)

F. T. Miller. The housing situation in England and the United States. New York, F. W. Dodge C.^o, 1920. (Pamphlet.)

«National Conference on Housing». New York, National Housing Association, 1918.

R. E. Simon. «Exemption from taxation and other subsidies» (In National Housing Association. Proceedings, 1921, v. 8, p. 227-234.)

«Bureau of Labor Statistics». Legal aspects of the housing problem. (In its Monthly Labor Review, May 1921, v. 12, p. 925-933.) Discussion includes account of State aid in various States.

«Department of Commerce». The housing shortage; a problem for community action. Washington, 1922.

E. E. Wood. Housing of the unskilled wage earner. Macmillan 1919. (American social progress series.)

A. W. Crawford. «Standards set by the new Federal war suburbs and war cities». American Civic Association bulletin, oct. 1918, Series 2, n.^o 12. (Pamphlet.)

«Department of Labor. Bureau of Industrial Housing and Transportation». Report of the United States Housing Corporation, 1919-1920.

— Housing Corporation. (In Report of the Secretary of Labor. 1918, p. 132-136; 1919, p. 187-196; 1920, p. 156-160; 1921, p. 18-21.)

— Standards recommended for permanent industrial housing developments. (In its report, 1919, v. 2, p. 505-509.)

«California». An act directing the Commission of immigration and housing to investigate and propose legislation for the acquisition and building of homes for workingmen, with the financial assistance of the State of California. Statutes, 1921, ch. 142, p. 143.

W. H. Kilham. «Housing by the Commonwealth of Massachusetts». (In Whitaker's The housing problem in war and in peace, 1918, p. 94-97.) Includes the act and plans.

Massachusetts. Homestead Commission. Annual reports.

— Public Welfare Department. Division of housing and town planning. Annual Reports.

«North Dakota». Industrial Commission. Home Building Association. (In its North Dakota Industrial Program, 1921, p. 53-56. (Pamphlet.)

«Pennsylvania». Commission on Constitutional Amendment and Revision. Housing Problem. (In its Proceedings, 1919-1920, v. 3, p. 469-477; or in its Brief folio, núm. 38.)

«Milwaukee». Housing Commission. Reports.

«New York Real Estate Board». Recommendations on legislation to relieve the housing shortage. New York, 1920 (Pamphlet.)

«Bureau of Labor Statistics». Municipal and Cooperative housing law in Wisconsin. (In its Monthly Labor Review sept. 1919, v. 9, p. 959-961).

ITALIA

Unione Statistica delle Città Italiane. Istruzioni per la preparazione dei grafici sulla statistica delle abitazioni da servire per la mostra preparata in occasione del Congresso internazionale delle abitazioni di Roma 21-22 settembre 1922. Firenze, giugno 1922.

Il VI.° Censimento generale della popolazione e l'indagine sulle abitazioni nei maggiori Centri urbani del Regno. «Bollettino dell'Unione Statistica delle Città Italiane». Firenze, dicembre 1921, pag. 55 e seg.

Il Comune di Firenze e la sua popolazione al 1.° dicembre 1921. Comune di Firenze: Monografie e studi dell'Ufficio di Statistica, num. 7. Firenze, 1923.

Nouvi provvedimenti per agevolare la costruzione di case. Disegno di legge presentato dal Ministro dell'Industria e Commercio. Atti Parlamentari: Camera dei Diputati. Sessione 1921-1922, num. 1.678. Seduta del 21 giugno 1922.

Statuto Organico dell'Istituto per le Case Popolari in Roma. Ultimo testo approvato con R. D. 21 luglio 1921, num. 1.091. Roma, 1921.

Istituto per le Case Popolari in Roma. Borgata Giardino alla «Garbatella». Ing. I. Costantini.

Istituto per le Case Popolari in Roma. Bilancio Consuntivo al 31 dicembre 1918; Bilancio Preventivo per l'Esercizio 1919.

Istituto per le Case Popolari in Roma. Idem idem 1920, 1921, 1922.

Istituto per le Case Popolari in Firenze. Regolamento per gli inquilini. — Firenze, 1920,

Comune di Firenze. Istituto per le Case Popolari in Firenze, costituito per iniziativa del Comune: Statuto. — Firenze, 1919.

Un decennio di vita dell'Istituto Fiorentino per le Case Popolari. Relazione morale e finanziaria del Consiglio di Amministrazione. — Firenze.

Istituto per le Case Popolari in Napoli. Statuto dell'Ente approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione 23 agosto 1907. — Napoli, 1908.

Istituto per le Case Popolari nel Comune di Napoli. Genesi ed opera fino al 30 ottobre 1910.

Istituto per le Case Popolari e Comitato locale in Napoli. Relazione sull'opera compiuta fino al 31 dicembre 1918 — Napoli, 1919.

Istituto per le Case Popolari e Comitato locale in Napoli. Relazione (5.ª) sull'opera compiuta fino al 30 giugno 1921. — Napoli, 1921.

Le origini e l'opera della Federazione Nazionale dei Costruttori edili ed imprenditori di opere pubbliche e private. — Milano, marzo 1923. Piacenza.

Facilitazioni sui trasporti. (Proposte per avviare ad una soluzione la crisi delle abitazioni.) Relatore: A. Vidoletti. V Congresso Nazionale dei Costruttori Edili ed Imprenditori di Opere Pubbliche e Private: Napoli, 19, 20, 21 aprile 1923. — Piacenza, 1923.

Scuole professionali murarie. Relatore: C. Castiglioni. V Congresso Nazionale....., idem id. — Piacenza, 1923.

Il Credito edilizio e la soluzione del problema della casa. Relatore: Enrico Belloni. V Congresso Nazionale....., idem id. — Piacenza, 1923.

Comunicazioni della Presidenza della Federazione Nazionale Costruttori, V Congresso Nazionale....., idem id. — Piacenza, 1923.

La valorizzazione del lavoro italiano all'estero. Relatore: G. Cambiaghi. V Congresso Nazionale....., idem id. — Piacenza, 1923.

Norme per le costruzioni edili nelle zone dichiarate sismiche. Relazione del Collegio di Rimini. V Congresso Nazionale....., idem id. — Piacenza, 1923.

Il Contratto di Appalto nel nuovo Codice di Commercio. Relazione del Collegio dei Costruttori di Roma (Avvocato Renzo Bonora.) V Congresso Nazionale....., idem id. — Rema, 1923.

Unione Edilizia Nazionale. Rendiconti Consuntivi per l'esercizio 1921. — Roma, 1922.

P. Donatelli. L'Istituto Autonomo per le case popolari. «Rivista mensile della Città di Venezia». Agosto 1922. Venezia.

Arnaldo Baldi. L'influenza delle costruzioni romane nelle civiltà passate ed il dovere dello Stato moderno di aiutarne lo sviluppo perchè segnino la pietra miliare dell'attuale civiltà, tracciando la via della civiltà avvenire. Questo proposto al V Congresso Nazionale dei costruttori edili ed imprenditori di opere pubbliche e private. Napoli, 19, 20, 21 aprile 1923. Roma 1923.

Istituto Autonomo per le Case Popolari di Venezia. Consuntivo dell'esercizio 1915. Venezia 1916.

Istituto Autonomo per le Case Popolari di Venezia. Idem id., 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921. Venezia, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922.

Sezione Autonoma per l'Esercizio del Credito Edilizio dell'Istituto Nazionale di Credito per la Cooperazione. Bilancio del 1.^o Esercizio (1920). Roma 1921.

Sezione Autonoma per l'Esercizio del Credito Edilizio dell'Istituto Nazionale di Credito per la Cooperazione. Bilancio del 2.^o Esercizio (1921). Roma 1922.

Comitato Centrale Permanente tra le Federazioni di Cooperative Edilizie. Alcune Verità sulle Cooperative Edilizie. Roma 1923.

Disposizioni per risolvere la crisi degli alloggi. Proposta di legge d'iniziativa dei deputati Turati, Lollini, Lucci e Matteotti, svolta e presa in considerazione il 17 maggio 1922. Atti Parlamentari: Camera dei Deputati. Sessione 1921-1922. N.^o 1539.

Le case sane economiche e popolari del Comune di Venezia. Bergamo, 1911.

Comune di Venezia. Istituto Autonomo per le Case Popolari: La sua opera nel dopo-guerra. Venezia, 1922.

Unione Edilizia Messinese. L'opera dell'Unione Edilizia Messinese per la ricostruzione di Messina (febbraio 1914-giugno 1917). Relazione del Regio Commissario Comm. Avv. Cesari Cagli. Bergamo, 1917.

Unione Edilizia Nazionale. L'opera dell'Unione Edilizia Nazionale nel quadriennio 1917-1920. Relazione del Direttore generale Gr. Uff. Avv. Cesare Cagli. Danesi-Roma, 1921.

Decreto-legge contenente disposizioni circa le locazioni di immobili urbani e i Commissari del Governo per le abitazioni. Testo del decreto e Relazione di S. E. il Guardasigilli, Ministro Segretario di Stato per la Giustizia e gli Affari di culto. Roma, 1923.

Decreto luogotenenziale 30 dicembre 1917, concernente la proroga dei contratti di locazione relativi alle case di abitazione, anche rurali, e il divieto da parte dei locatori di richiedere una pigione superiore a quella anteriormente corrisposta, demandandosi le relative controversie al giudizio della Commissione arbitrale, istituita dal decreto luogotenenziale 8 marzo 1917, num. 403. («Gazzetta Ufficiale» del 31 dicembre 1917, num. 307.)

Decreto luogotenenziale 24 aprile 1919, che stabilisce norme circa la rinnovazione dei contratti per locali adibiti ad uso di botteghe o negozi, demandandosi le relative controversie alla decisione della Commissione arbitrale istituita al termini dell' art. 3 del decreto luogotenenziale 8 marzo 1917, n.º 403. — («Gazzetta Ufficiale» del 9 maggio 1918, n.º 11).

Decreto luogotenenziale 11 agosto 1918, concernente modificazioni al Decreto Luogotenenziale 30 dicembre 1917, n.º 2.046, sugli affitti e le pigioni. — («Gazzetta Ufficiale» del 12 agosto 1918, n.º 190.)

Decreto luogotenenziale 27 marzo 1919, contenente disposizioni sugli affitti e le pigioni delle case di abitazione. — («Gazzetta Ufficiale» del 28 marzo 1919, n.º 75.)

Conversione in legge del decreto luogotenenziale 27 marzo 1919, concernente disposizioni sugli affitti e le pigioni delle case di abitazione. Atti Parlamentari: Camera dei Deputati. Sessione 1921-1922. N.º 1.221. Seduta del 25 novembre 1921.

Decreto-legge luogotenenziale 24 aprile 1919, contenente disposizioni sugli affitti e le pigioni delle case di abitazione della città di Roma. — («Gazzetta Ufficiale» del 5 maggio 1919, n.º 107.)

Conversione in legge del Regio decreto luogotenenziale 24 aprile 1919, num. 618, contenente disposizioni sugli affitti e le pigioni delle case di abitazione di Roma. Atti Parlamentari: Camera dei Deputati. Sessione 1921-1922, num. 1.222. Seduta del 21 giugno 1921.

Regio decreto-legge 15 agosto 1919, che stabilisce norme circa i contratti di affitto di fabbricati urbani o parti di essi serventi ad uso di botteghe, negozi,

magazzini, uffici amministrativi o studi commerciali o professionali. — («Gazzetta Ufficiale» del 5 settembre 1919, num. 212.)

Regio decreto-legge 4 gennaio 1920, che reca provvedimenti provvisori per mitigare le difficoltà dei cittadini e dei viaggiatori riguardo agli alloggi. — («Gazzetta Ufficiale» del 5 gennaio 1920, num. 8.)

Regio decreto-legge 5 febbraio 1920, con cui si dispone che le attribuzioni conferite col R. decreto 4 gennaio 1920, num. 1; ai Commissari del Governo per gli alloggi, siano estese ai Comuni prossimi alle città nelle quali vennero istituiti. — («Gazzetta Ufficiale» del 20 febbraio 1920, num. 42.)

Regio decreto-legge 18 aprile 1920, concernente le attribuzioni dei Commissari del Governo per le abitazioni. — («Gazzetta Ufficiale» del 24 aprile 1920, num. 42.)

Regio decreto legge 18 aprile 1920, contenente nuove disposizioni per gli affitti e le pigioni delle case di abitazioni e degli edifici urbani ad uso bottega, negozio, magazzino, studio, ufficio e simili. — («Gazzetta Ufficiale» del 27 aprile, 1920, num. 99.)

Conversione in legge del Regio decreto-legge 18 aprile 1920, num. 477, contenente nuove disposizioni per gli affitti e le pigioni delle case di abitazione e degli edifici urbani ad uso di botteghe, negozio, magazzino studio, ufficio e simili. Atti Parlamentari: Camera dei Deputati. Sessione 1921-1922. Num. 1.220. Seduta del 25 novembre 1921.

Regio decreto-legge 16 gennaio 1921, che coordina le disposizioni del Regio decreto-legge 4 gennaio 1920, num. 475, circa le attribuzioni dei Commissari governativi per le abitazioni, conferendo ad essi più ampie facoltà in ordine alla possibilità di adibire ad uso di abitazione locali adatti a tale uso. — («Gazzetta Ufficiale» del 27 gennaio 1921, num. 22.)

Regio decreto-legge 3 aprile 1921, num. 331, che proroga i contratti di locazione di appartamenti o di casi di abitazione, contemplati nei numeri 1, 2, 3, 4, 5, dell'art. 1 del decreto num. 477 del 1920, e stabilisce altresì nuove norme per le locazioni dei negozi. — («Gazzetta Ufficiale» del 5 aprile 1921, num. 80.)

Regio decreto-legge 28 luglio 1921, che modifica quello 3 aprile 1921, numero 331, relativamente alle locazioni di locali adibiti ad uso di piccola industria, di commercio o professione o ad uso di ufficio. — («Gazzetta Ufficiale» del 6 agosto 1921, num. 186.)

Regio decreto-legge 8 novembre 1921, concernente la proroga di contratto di locazione di appartamenti o case ad uso di abitazione. — («Gazzetta Ufficiale» del 19 novembre 1921, num. 271.)

Regio decreto-legge 13 marzo 1922, che modifica quello 28 luglio 1921, num. 1.032, concernente gli affitti dei negozi. — («Gazzetta Ufficiale» del 14 marzo 1922, num. 61.)

Regio decreto-legge 9 aprile 1922, che abroga la disposizione dell'art. 4 del decreto legge 8 novembre 1921, num. 1.561, relativo alla proroga dei contratti

di locazioni, di appartamenti, o casse ad uso di abitazione. — («Gazzetta Ufficiale» del 18 aprile 1922, num. 91.)

Regio decreto-legge 23 ottobre 1922, contenente norme per i contratti di locazione di case ad uso di abitazione e provvedimenti per agevolare le costruzioni. — («Gazzetta Ufficiale» del 26 ottobre 1922, num. 252.)

Conversione in legge del Regio decreto-legge 23 ottobre 1922, num. 1.355, contenente norme per i contratti di locazione di case ad uso di abitazione e provvedimenti per agevolare le costruzioni, e del Regio decreto-legge 7 gennaio 1923, num. 8, contenente disposizioni circa le locazioni di immobili urbani e i Commissari del Governo per le abitazioni. — Atti Parlamentari Camera dei Deputati. Sessione 1921-1923, num. 1.956. Seduta del 6 febbraio 1923.

Regio decreto-legge 8 marzo 1923, num. 695, contenente esenzioni tributarie alle nuove costruzioni. — («Gazzetta Ufficiale» del 10 aprile 1923, num. 84.)

Legislazione italiana sulle case popolari ed economiche e sull'industria edilizia. (Ministero dell'Industria e del Commercio.)—Roma, 1922.

Sorveglianza sulle costruzioni edilizie finanziate dallo Stato. (Ministero dell'Industria e del Commercio.)—Roma, 1922.

Norme pratiche per la gestione tecnico-amministrativa dei lavori delle Cooperative edilizie finanziate dello Stato. (Ministero dell'Industria e del Commercio.)—Roma, 1922.

«La Casa», Organo dell'Ufficio Municipale dell'Abitazione, dell'Istituto per le Case Popolari, del Comitato Provinciale per le Abitazioni di Milano. — Milano, anno IV, 1921.

Idem id. id.—Milano, anno V, 1922.

Vicenzo Camanni. «Ciò che ha fatto l'Italia per l'Edilizia popolare » Discorso al Congresso Nazionale delle Cooperative per le Case Popolari ed Economiche, tenuto in Campidoglio il 25-26 febbraio 1922. —Roma, 1922.

ÍNDICE

	<u>Páginas.</u>
Alemania.....	3
Francia.....	28
Gran Bretaña.....	46
Italia	65
Portugal	87
Bibliografía	95

CUESTIONARIO

QUE HA DE SER SOMETIDO A LA CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACIÓN

1.º Acción del Estado (exención de tributos, construcción de edificios, expropiación de terrenos, Asociaciones y Cooperativas de funcionarios, empleo de capitales, etc., etc.)

2.º Acción de los organismos locales (exención de arbitrios, función de los organismos locales en la edificación, ensanche de las poblaciones, extrarradio de Madrid, etc.)

3.º Modificaciones que pueden introducirse en la legislación de casas baratas

4.º Colaboración e intervención, en la industria de la edificación, de los Bancos y demás Establecimientos de crédito, así como del capital privado

a) Banco Hipotecario, Sociedades de crédito inmobiliario, Caja de ahorros, etc.,

b) Estimulos y garantías que pueden ofrecerse al capital privado

5.º Régimen de transportes en relación con los materiales de construcción

6.º Las comunicaciones urbanas

7.º Coordinación de las actividades de todos los elementos que intervienen en la industria de la Edificación

8.º Conveniencia de organizar Gildas o Cooperativas de la edificación
Reglamentación de las mismas



COMISIÓN ORGANIZADORA

Por acuerdo del Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales, la Comisión organizadora de la Conferencia Nacional de la Edificación ha quedado constituida en la siguiente forma

Presidente Excmo. Sr. D. Luis Rodríguez de Viguri.

Interventor D. Francisco Junoy.

Tesorero D. Santiago Pérez Infante.

Secretario D. Antonio Fabra Ribas.



SECRETARIA

La Secretaría de la Conferencia Nacional de la Edificación se halla instalada en el local que ocupa el Instituto de Reformas Sociales, Puentes, 2, Madrid.

La correspondencia se dirigirá a nombre del Secretario.