

F. 8/12 14-3.

89: 061.3
333.38: 061.3

MINISTERIO DE TRABAJO, COMERCIO E INDUSTRIA

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACIÓN

COMISIÓN ORGANIZADORA

28 mayo-4 junio.



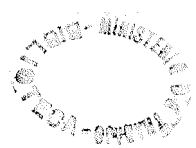
MADRID, 1923

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN ESPAÑA

SALA	
5.	
E.º	18
T.ª	Folls.
N.º	39

R 41.807

MADRID
1923



1-47169-1

Sobrinos de la Sucesora de M. Minuesa de los Ríos. Miguel Servet, 18. MADRID

El problema de la vivienda en España.

La crisis de la edificación.

Como todas las demás industrias y activades de los pueblos, la construcción ha sufrido las consecuencias de la guerra mundial, cuyos efectos se hicieron sentir en los tres elementos: capital, trabajo y materiales.

Antes de la crisis, iniciada en 1914, la construcción estaba sobre bases de normalidad, pues no pueden considerarse como perturbaciones graves los incidentes de huelgas parciales, que sólo significan conflictos localizados y pasajeros. El nivel de los precios de los materiales no sufría alteraciones, ni los jornales tuvieron alzas notables: de ahí que la unidad obra pudiera conservar una estabilidad favorable al desarrollo normal de la industria. Es decir, que entre la cantidad presupuesta y el coste final de una construcción no había desequilibrio.

La repercusión de la guerra en la industria de la construcción tuvo por agentes los dos mismos fenómenos que influyeron en la carestía general del coste de la vida: de una parte, la exportación de enormes cantidades de materias primas, que dejó desabastecidos los mercados nacionales, y, de otra, la ausencia de importación de materiales extranjeros, porque las fábricas productoras fueron acaparadas por las necesidades de los beligerantes.

El encarecimiento rápido de la hulla determinó un inmediato encarecimiento de los elementos principales de la edificación: hierro, ladrillo, cemento y yeso. Paralelamente, la ausencia del abastecedor ruso en el mercado de la madera, no

sólo sirvió a encarecerla, sino que limitó enormemente las existencias disponibles. La producción escandinava era absorbida por las necesidades de la lucha, y así nuestra industria de la construcción quedó reducida a la insuficiente producción nacional.

Agravó la situación el exceso de medidas previsoras de los contratistas, que, cuidando de salvar sus intereses, aumentaron el precio de las unidades de obra, anticipándose a posibles encarecimientos graduales de los materiales.

Y como, al mismo tiempo, la carestía general del coste de la vida se hizo más acentuada, el aumento de los jornales fué exigido por los trabajadores en proporción al alza que experimentaron aquellos artículos de mayor consumo. No guardan, sin embargo, relación los aumentos de materiales y de salarios, pues mientras que la elevación del precio de los primeros es 350 por 100, comparado con el que tenían antes de la guerra, el alza de los jornales oscila entre 200 y 250 por 100.

Aunque no puede tenerse como regla fija, no hay grave error si se establece este término medio para las subidas de jornales y de los precios de las materias: 2,50 por 1, con relación a la época anterior a la guerra, en los salarios, y 3 a 4 por 1 en los materiales.

No debemos olvidar otra causa de la crisis: la escasez e irregularidad de los medios de transporte. El encarecimiento de los arrastres gravaba el precio de las materias; pero aún era mayor el daño, por la inseguridad de disponer de éstos a su debido tiempo, lo que paralizó muchas construcciones, con todas las consecuencias inherentes.

También ha influido en la crisis del problema de la vivienda la repentina prosperidad de labradores y ganaderos, que emigraron del campo a la ciudad, causando un desequilibrio en las leyes de oferta y demanda.

Para remediar o corregir los efectos de factores como los que quedan enunciados, son precisas nuevas y radicales orientaciones en el sentido de evitar el retraimiento del capital, que

buscaría empleo más lucrativo, y, al mismo tiempo, obtener la reducción de los precios de los alquileres.

La Ley de Casas baratas.

La Ley de 12 de junio de 1911 es la primera iniciativa oficial en pro de la construcción de casas baratas, y representa el primer paso de la intervención del Estado en el problema de la vivienda de las personas de posición modesta.

Los medios de protección de la Ley de 1911 eran, principalmente, los siguientes: concesión de amplias exenciones tributarias, no sólo en la adquisición de terrenos y compra de las casas, sino en la constitución de las Sociedades y en la transmisión de la propiedad de los edificios; fomento del crédito a las Sociedades cooperativas, dedicando una parte (el 50 por 100) de la cantidad que el Estado concedía en concepto de subvención para el fomento de la construcción de casas baratas al abono de los intereses de los préstamos obtenidos por las Sociedades cooperativas de las Cajas de Ahorros, Montes de Piedad y Banco Hipotecario, cuyo interés no excediere del 5 por 100. También se dedicaba una parte del segundo 50 por 100 de la mencionada subvención a la garantía de los intereses de las obligaciones que emitieran las mencionadas Sociedades cooperativas; y, por último, la tercera forma de auxilio que concedía la Ley era la inversión de la parte que restase del segundo 50 por 100 de la cantidad asignada al Estado, en subvención directa, a todos los constructores de casas baratas, en relación con la cantidad invertida en terrenos o edificaciones, hasta el límite máximo del 25 por 100 de la suma empleada.

De aquí se deduce que la principal ayuda prestada por la Ley, o sea la del crédito, se otorgaba única y exclusivamente a las Sociedades cooperativas constructoras de casas baratas para sus socios; es decir, pretendíase estimular preferentemente el desarrollo de la cooperación para estos fines, por considerarlo como la fuerza más grande de cohesión que podría intervenir en la resolución del problema.

En la práctica se vió la dificultad natural con que tropezaban las Cooperativas, compuestas de personas modestas, para conseguir recursos que les permitieran dar principio al cumplimiento de la obra social; y, para resolver estas dificultades, se hicieron varias modificaciones de la Ley, para darle mayores posibilidades y permitir que las Sociedades cooperativas pudieran obtener fondos para préstamos directos.

Los resultados de la Ley fueron bastante importantes, teniendo en cuenta las dificultades de la implantación de una legislación nueva; de todos modos, al amparo de sus preceptos, muchas familias disfrutaban hoy de casas baratas e higiénicas. A principios de 1920 había 1.295 casas acogidas a los beneficios de la Ley, encontrándose además 215 en construcción, y proyectadas otras 1.852. El número de Sociedades cooperativas aprobadas era importante; pero muchas de ellas no habían llegado a edificar, por carencia de elementos económicos.

La Ley de 1921.

Para hacer más eficaz la protección del Estado para la construcción de casas baratas, se dictó la Ley de 10 de diciembre de 1921, que modificó la Ley anterior e introdujo en nuestra legislación los préstamos del Estado hasta la cantidad de 100 millones de pesetas para la construcción de casas que hayan de ser propiedad de los que las habitan.

Otras innovaciones de la Ley de 1921 han sido: la concesión de una cantidad de 2 millones de pesetas anuales, destinadas a garantía de renta de las casas colectivas de alquiler, y la declaración de utilidad pública de la necesidad de expropiación de los terrenos para la construcción de casas baratas que se encuentren comprendidos en planes debidamente aprobados.

La Ley concede a los Ayuntamientos autorización para arrendar, vender, dar a censo o ceder, gratuitamente, terrenos de su propiedad destinados a la construcción de casas baratas, y les impone la obligación de redactar un proyecto suficiente a llenar la necesidad de construir viviendas en la localidad y

de sanear las casas insalubres con arreglo a las normas que la Ley determina.

Las casas baratas.

Por carecer de estadísticas completas, ya que la aplicación de la Ley de 1911 se hacía sin intervención del Instituto en las calificaciones de casas baratas, que se tramitaban por las Juntas locales y el Ministerio de la Gobernación, no es posible dar cifras acerca de las casas construidas. No obstante, se están realizando ahora estos trabajos, y en breve se publicará una estadística completa de las casas baratas que existen en España.

Han acudido a los concursos para el reparto de la subvención del Estado 72 entidades constructoras, de las cuales la mayoría son Sociedades cooperativas, a las que protege especialmente la Ley, y 116 particulares, que han construido casas para habitarlas ellos mismos.

Aun cuando entre las casas construidas con arreglo a la Ley hay algunas colectivas, con varios cuartos o viviendas, que se alquilan a diferentes familias, el tipo más común de casa barata es la familiar, adquirida en propiedad por el que la habita, y pagada en plazos mensuales durante períodos que oscilan de quince a veinte años.

Generalmente, estas casas están situadas en los alrededores de las grandes ciudades, principalmente Madrid y Barcelona, alineadas en manzanas de 8, 10 ó 12 casas, con un pequeño jardín en la parte posterior y con fachada a calles, carreteras o caminos ya trazados. Los grupos más numerosos suelen formar barriadas aisladas, con calles especiales y todos los servicios de urbanización propios de una ciudad.

Las casas son, en su mayor parte, de ladrillo, con entramado de madera; suelen constar de una sola planta, distribuida en cuatro o cinco habitaciones, y todas, naturalmente, reúnen las condiciones de solidez, ventilación y desagüe que exige el Reglamento de Casas baratas.

Auxilios del Estado para la construcción de casas baratas.

AÑOS	SUBVENCIÓN			Capitales in- vertidos en la construc- ción de casas sub- vencionadas.
	PARA ABONO DE INTERESES		directa.	
	de préstamos.	de Obligaciones.		
1913	»	»	234 107,74	1.308.544,94
1914	»	»	234.955,41	1.357.452,43
1915	161,40	»	234.995,78	2.184.226,67
1916	772,55	12.750	222 245,97	2.426.629,50
1917	4.100	28.985	436.901,24	1.754.629,41
1918	21.975	32.920	415.089,14	3.552.955
1919	27.551,40	39.263,75	403 182,88	3.397.863
1920	59.547	45.510	844.939,80	3.911.091
1921	61.465	47.492	841.039,31	3.667.710
1922	138.047,31	43 850	780.012	3.120.048
TOTALES...	315.619,66	251.770,75	4.647.469,27	26.681 049,95
Total subvenciones, 5.212.859,68 ptas.				

La extensión de Madrid.

En Madrid, por la enorme carestía de los solares, las casas baratas no pueden construirse más que en algunas partes del extrarradio, y así es cómo los alrededores de la capital se han cubierto de una gran masa de viviendas modestas, construídas sin trazado alguno previo y sin condiciones sanitarias convenientes.

Pero también en esa zona la especulación ha hecho subir de tal modo el precio de los solares, que las casas, si han de ser baratas, han de buscar terrenos aun más alejados de la ciudad, y privados, por consiguiente, de comunicaciones adecuadas.

Por eso, en el plan de extensión de Madrid, preparado por los Arquitectos municipales y sometido a examen del Ayunta-

miento, se prevé la extensión del término municipal para incluir en él terrenos baratos, su división en zonas de uso, para impedir la especulación sobre los solares, y otros inconvenientes de las poblaciones no trazadas científicamente, y la creación de ciudades o poblados satélites, en lugares con buenas comunicaciones y apropiados para la construcción de casas baratas para las clases trabajadoras.

La obra de los Ayuntamientos.

El Ayuntamiento de Barcelona, en la sesión que celebró el 27 de diciembre del año pasado, acordó abrir un concurso para conceder subvenciones a los constructores de habitaciones higiénicas y económicas, destinando un crédito inicial de cuatro millones de pesetas. Un apartado del dictamen municipal dice que se proyecte la construcción de cuatro o cinco mil habitaciones baratas en perfectas condiciones higiénicas, que habrán de estar en disposición de ser utilizados dentro de un plazo máximo de dos años. Las casas que se edifiquen pagarán alquileres reducidos, que no podrán aumentarse en un plazo mínimo de veinticinco años.

El Ayuntamiento de Bilbao también ha emprendido una campaña, cuyos puntos más interesantes es la preparación inmediata de un plan de construcción de casas baratas por los Arquitectos municipales, y ampliar la concesión del aval a las Cooperativas de construcción que contraigan préstamos. Y en diciembre del año pasado aprobó una moción de la minoría socialista, que proponía que se constituyese una Comisión especial a fin de establecer un plan acabado de construcción de viviendas baratas, con arreglo a la Ley de 1921. Para la realización del proyecto se recabaría la ayuda económica de la Diputación de Vizcaya y de la Caja de Ahorros Municipal de Bilbao.

El Ayuntamiento de Palma (Baleares) ha construido en el *Cam d'En Serralta* varias casas para obreros, que fueron adjudicadas en amortización por su coste, sin interés alguno.

El Ayuntamiento de Málaga ha acordado la construcción de quinientas casas baratas, con un presupuesto de tres millones de pesetas.

El Ayuntamiento de La Coruña tiene en estudio un plan de edificación de casas baratas en el Campo de Marte.

El Municipio de Zaragoza abrió un concurso para un proyecto de ensanche y urbanización de barrios exteriores y de construcción de casas baratas. El 20 de febrero de este año se adjudicó el concurso, por dictamen de la Comisión especial, a la Compañía *Rapid Cem-Fer*, que ofrece empezar las obras inmediatamente, y realizar el total del proyecto en el plazo máximo de quince años.

El Ayuntamiento de Sevilla tiene el propósito de adquirir cien mil metros de terrenos en la barriada de Nervión, que se dedicarían a construir cien casas para obreros. Además, ha donado 58.000 metros cuadrados de terrenos para la edificación de casas baratas a varias entidades cooperativas y benéficas.

El Ayuntamiento de Gijón tiene en estudio un plan de construcción de casas baratas.

El de Oviedo ha cedido, en el mes de diciembre del año pasado, extensos terrenos de su propiedad en el Campo de Pumariñ, para la construcción de casas que tengan la previa aprobación del Arquitecto municipal, y ha concedido un préstamo de 334.000 pesetas a la Cooperativa de Casas baratas de la Fábrica popular de Electricidad.

Por su parte, la Diputación edificará sesenta y cuatro casas baratas para sus empleados, sufragando el 45 por 100 del valor de los terrenos, y el 30 por 100 de la construcción.

BIBLIOGRAFIA

Ayuntamiento de Madrid. Cuadro de precios de materiales, jornales y transportes... para la revisión de los contratos municipales. — Madrid, 1920.

— Proyecto de urbanización de la zona del ensanche... limitada por las calles de Maria de Molina... — Madrid, 1917.

— Informe sobre urbanización del extrarradio. Propuesta de plan general de extensión de Madrid y su distribución en zonas. — Madrid, 1923.

Ayuntamiento de Barcelona. Proyecto de casas para obreros. — Barcelona, 1907.

Ayuntamiento de Deusto. Informe de la Junta de fomento y urbanización sobre el problema de la vivienda en relación con el de la urbanización. — Bilbao, 1920.

Cabello Lapiedra (L. M.^a). Habitaciones económicas. — Madrid 1904.

Cabello Lapiedra (L. M.^a) y **Espeliús y Anduaga** (J.). Proyectos de casas económicas para obreros y clases modestas. — Madrid, 1906.

Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona. Casas baratas. — Barcelona.

Compañía económica de construcciones. Proyecto. — Madrid, 1906.

Curbelo Ayala (J.). Proyecto de casas económicas. — Las Palmas, 1912.

Chaves Arias (L.). Una aplicación de la Ley de 12 de junio para la construcción de casas baratas. — Madrid, 1918.

Chicote (C.). La vivienda insalubre en Madrid. — Madrid, 1914.

Elda (P. L.). Casas baratas para obreros. — Madrid, 1909.

Gallego Ramos (E.). La Legislación española ante los grandes problemas de la Ingeniería sanitaria. — Madrid, 1919.

García Cortés (M.). Proposición presentada al Ayuntamiento proponiendo diversas medidas para paliar los efectos de la crisis de la vivienda y de trabajo en Madrid. — Madrid, 1922.

González del Castillo (H.). Ciudades jardines y ciudades lineales. — Madrid, 1913.

Instituto de Reformas Sociales. Preparación de las Bases para un proyecto de Ley de casas baratas. — Madrid, 1910.

— Ley de 12 de junio de 1911 relativa a construcción de casas baratas, Reglamento para su aplicación de 11 de abril de 1912 y disposiciones aclaratorias. — Madrid, 1917.

— Ley de... casas baratas y Reglamento para su aplicación de 14 de mayo de 1921. — Madrid, 1921.

— Anteproyecto de reforma de la Ley de 12 de junio de 1911, relativa a la construcción de casas baratas. — Madrid, 1921.

— Ley de 10 de diciembre de 1921, relativa a construcción de casas baratas, y Reglamento para su aplicación de 8 de julio de 1922. — Madrid, 1922.

— The New Spanish Housing Law, 1921. La nouvelle loi espagnole des habitations à bon marché. — Madrid, 1922.

— Conferencia internacional de ciudades jardines y trazado de ciudades (Londres, 1922). — Madrid, 1922.

— ¿Qué es una casa barata? — Madrid, 1922.

— Auxilios del Estado para la construcción de casas baratas. — Madrid, 1922.

— La misión de los Ayuntamientos en el problema de la vivienda. — Madrid, 1923.

Instituto de Reformas Sociales. Real orden resolviendo los concursos convocados para el reparto de la subvención del Estado correspondiente al año 1919, para favorecer la construcción de casas baratas. — Madrid, 1921.

— Idem id., 1920. — Madrid, 1921.

— Idem id., 1921. — Madrid, 1922.

— Idem id., 1922. — Madrid, 1923.

Jalvo (M.). El Banco Municipal. — Madrid, 1918.

Junta de Casas baratas de Gijón. Bases para la constitución de Sociedades constructoras de casas con arreglo a la Ley de 12 de junio de 1911. — Gijón, 1919.

Liano (A. de). Hogar y Patria. Estudio de casas para obreros. — Oviedo, 1906.

Madrigal Villada (E.). Casas baratas. — Palencia, 1911.

Montalbo (F.). Barrios y casas para obreros. — Madrid, 1905.

Montolín (C.). Las modernas ciudades y sus problemas... — Barcelona, 1910.

— La Ciudad jardín. — Barcelona, 1912.

Martínez Angel (M.). Arquitectura legal (2 vols.). — Madrid, 1922.

Ministerio de la Gobernación. Bases para un proyecto de Ley de saneamiento y urbanización de poblaciones.

Núñez Granés (P.) y Aranda (P.). Conferencias sobre el extrarradio. — Madrid, 1923.

Oriol (J. L. de). Memoria del proyecto de reforma interior de Madrid. — Madrid, 1921.

Puyol Lalaguna (P.). Manual de casas baratas. — Zaragoza, 1912.

Rebolledo (J. A.). Casas para obreros o económicas. — Madrid, 1872.

Sánchez Ventura. El problema de la vivienda. — Zaragoza.

Segunda Conferencia de Previsión Popular.—Madrid, 1914.



Sociedad Económica de Amigos del País, de Málaga. Memorias y balances como entidad constructora de casas baratas, 1914-1919. — Málaga, 1920.

Soria y Mata (A.). La nueva arquitectura de las ciudades. — Madrid, 1894.

Urbina (F. M.). El problema de la vivienda. — San Sebastián, 1919.