

EL ESFUERZO DE CONSTRUCCIÓN PROVOCADO EN FRANCIA POR LA LEY LOUCHEUR

(DISPOSICIONES LEGISLATIVAS Y REGLAMENTARIAS)

(Especial para ARQUITECTURA, por PAUL RAZOUS, miembro agregado y Secretario general del Instituto de Actuarios franceses. Profesor de la Escuela Especial de Obras Públicas y Construcciones.)

ANTES de la votación de la ley Loucheur, la legislación y reglamentación de las Casas baratas, es decir, el conjunto de disposiciones que aseguran a las personas de pocos recursos la posibilidad, bien de alquilar ó adquirir una casa individual, o bien de alquilar o adquirir un cuarto en una casa colectiva, habían sido reunidas en un texto único: la ley del 5 de diciembre de 1922, que codificaba las disposiciones anteriores. Pero las facilidades concedidas resultaban insuficientes y no correspondían al aumento de valor de los terrenos, de los materiales ni de la mano de obra; por otra parte, la legislación sobre alquileres no permitía una remuneración suficiente a los capitales invertidos en la construcción.

Por esto, a pesar de la necesidad apremiante de habitaciones, lo mismo en las grandes que en las pequeñas poblaciones, seguía observándose una escasez grande de construcciones.

Con objeto de remediar esta situación deplorable, el Parlamento votó el 13 de julio de 1928 la llamada ley Loucheur (que tomó su nombre del ministro del Trabajo), la cual, conservando los principios fundamentales del régimen orgánico precedente, ha venido a hacer posible la realización de un programa importante de nuevas construcciones, por medio de subvenciones y de préstamos a interés moderado.

El programa previsto para los cinco años, comprendidos entre el 1.º de enero de 1929 y el 31 de diciembre de 1933, comprende la construcción, arreglo, saneamiento y reparación de 200.000 casas baratas y 60.000 casas de alquiler medio.

Casas baratas.—La casa barata, reservada a las personas de pocos recursos, debe reunir las características siguientes, contenidas en la legislación precedente:

- 1.º El alquiler no debe exceder de cierto máximo.
- 2.º El coste del terreno y de la edificación no debe ser superior a la suma obtenida, multiplicando por 25 la cuota de alquiler; y
- 3.º La casa debe construirse con arreglo a las disposiciones legales y a los reglamentos de la higiene.

Las cuotas máximas de los alquileres y, por consecuencia, del coste de la construcción varían, según se hagan las casas en un radio de 30 kilómetros alrededor del centro de París o sobre el resto del territorio francés. Hay que distinguir también entre las casas individuales y los cuartos en una casa colectiva; como el precio de coste de las casas individuales es más elevado que un cuarto de la misma importancia

en una casa colectiva, los máximos del alquiler y del precio de coste de las casas individuales son superiores en un quinto a los cuartos del mismo tipo situados en una casa colectiva.

Por esta causa, los cuartos en una casa colectiva, que constan de tres habitaciones, con cocina y W. C. (con un mínimo de 9 m². para cada habitación y una superficie mínima total de 45 m².), tienen en París y sus alrededores, dentro de un radio de 30 kilómetros, una cuota de alquiler de 1.310 francos y de 1.092 francos en el resto; en cambio, los máximos del alquiler para las casas individuales son de 1.572 francos para París y localidades comprendidas dentro del radio de 30 kilómetros y de 1.310 francos para el resto de Francia.

Si se trata de cuartos de dos habitaciones, con cocina y W. C. (siendo la superficie mínima total 35 m². las cuotas de alquiler máximo son 1.092 francos en París y radio citado, en las casas colectivas, y 1.310 en las individuales; siendo los mismos máximos, para el resto de Francia, 873 francos y 1.048 francos, respectivamente.

Si se trata de una pieza única, de una superficie mínima habitable de 9 m². el valor máximo de los alquileres será para una casa colectiva 436 francos en París y su zona y 386 francos en el resto.

Como hemos dicho antes, los precios de coste se obtienen multiplicando por 25 las cuotas de alquileres máximos citadas más arriba. Conviene advertir que muchos constructores, considerando que estos precios de coste máximos eran demasiado bajos, en razón del coste de las habitaciones, habían pedido que fuesen aumentadas las cuotas de los alquileres.

Se les ha dado, en parte, satisfacción con la ley del 30 de diciembre de 1928, que permite elevar los referidos alquileres en una sexta parte cuando el cuarto conste de una cocina o, más exactamente, de una sala común de 18 m². como mínimo, en los cuartos que tengan otras tres habitaciones; 15 m². en los cuartos que tengan otras dos piezas, y 10 m². en los cuartos con una pieza más. Las superficies mínimas de 18, 15 y 10 metros pueden incluir, conjuntamente, la pieza común y otra pequeña pieza de tres a seis metros cuadrados, destinada a contener útiles de cocina y lavado.

A continuación damos dos estados, con los alquileres y precios de coste, para casas baratas, colectivas e individuales:

1.º — CUARTOS EN UNA CASA COLECTIVA

COMPOSICIÓN DE LOS CUARTOS	París y su zona, en un radio de 30 Kms.		Resto de Francia		
	<i>Cuota máxima de alquiler</i>	<i>Precio de coste</i>	<i>Cuota máxima de alquiler</i>	<i>Precio de coste</i>	
Tres piezas, cocina y W. C. {	Cocina inferior a 18 m ²	1.310	32.750	1.092	27.300
	Cocina de 18 m ² o más.....	1.528	38.200	1.274	31.850
Dos piezas, cocina y W. C. {	Cocina inferior a 15 m ²	1.092	27.300	873	21.825
	Cocina de 15 m ² o más.....	1.274	31.850	1.018	25.450
Una pieza, cocina y W. C. {	Cocina inferior a 10 m ²	764	19.100	655	16.375
	Cocina de 10 m ² o más.....	891	22.275	764	19.100
Cuartos de una pieza.....	Como mínimo 10 m ²	436	10.900	386	9.650

2.º — CASAS INDIVIDUALES

COMPOSICIÓN DE LOS CUARTOS	París y su zona, en un radio de 30 Kms.		Resto de Francia		
	<i>Cuota máxima de alquiler</i>	<i>Precio de coste</i>	<i>Cuota máxima de alquiler</i>	<i>Precio de coste</i>	
Tres piezas, cocina y W. C. {	Cocina inferior a 18 m ²	1.572	39.300	1.310	32.750
	Cocina de 18 m ² o más.....	1.834	45.850	1.529	38.225
Dos piezas, cocina y W. C. {	Cocina inferior a 15 m ²	1.310	32.750	1.048	25.200
	Cocina de 15 m ² o más.....	1.529	38.225	1.222	30.550
Una pieza, cocina y W. C. {	Cocina inferior a 10 m ²	927	22.925	786	19.650
	Cocina de 10 m ² o más.....	1.070	26.750	917	22.925

Agreguemos que el artículo 68 de la ley de 30 de marzo de 1929 permite, a título excepcional y en ciertas localidades, un aumento de los alquileres reseñados en el cuadro. Pero estos aumentos, que no podrán nunca exceder de la cuarta parte de dichos máximos, sólo serán concedidos por decreto del ministro del Trabajo y del ministro de Hacienda, previo informe favorable del Comité Superior de Casas baratas.

Pasemos ahora a ocuparnos de la importancia de la aportación personal, de los anticipos y de las subvenciones fijadas por la ley Loucheur para las personas que deseen ser propietarias de una casa individual o de un cuarto en una casa colectiva.

Aportación personal de los interesados.—En tanto que por la legislación anterior los aspirantes a la propiedad de una casa debían justificar una aportación mínima del 20 por 100 del valor conjunto de la casa y el terreno, la aportación personal exigida por la ley Loucheur es mucho menor: de 4.000 francos, como máximo para aquellos que no son heridos de la guerra, ni mutilados del trabajo y cuya familia no comprenda un hijo de menos de dieciocho años; y de 2.000 francos en caso de mutilación de guerra o por accidente del trabajo inferior a 50 por 100, o si la familia tiene a su cargo un hijo menor de dieciocho años o una niña nacional adoptada.

Ninguna aportación personal se exige a los pensionados de guerra ni a los mutilados en accidente del trabajo que tengan una pensión de invalidez igual o superior al 50 por 100; a las viudas de guerra, madres de familia, que no hayan vuelto a contraer nupcias, ni, en fin, a los particulares que en el momento de la conclusión del préstamo tengan dos hijos de menos de dieciocho años o a su cargo alguna niña adoptada y francesa.

Si la persona que pide el préstamo es un artesano que se propone construir una casa o un cuarto en un distrito rural, con un pequeño taller anejo para el ejercicio de la profesión en dicha localidad, la aportación personal queda reducida a 2.000 francos.

Subvenciones.—Se mantiene en vigor la disposición legal de 1919, que prevé la intervención directa del Estado, en forma de subvención, hasta la concurrencia de la tercera parte del precio de coste, en los organismos públicos que construyen casas baratas para alquilar a familias de más de tres hijos de menos de dieciséis años.

En virtud de la ley Loucheur el Estado concederá subvenciones, bien a los particulares que construyan por sí mismos, bien a las Corporaciones públicas, Sociedades y organismos que construyan casas individuales o cuartos para ser vendidos en un plazo máximo

de dos años, a contar de la fecha en que ha sido concedida la subvención, o bien a personas de pocos recursos, especialmente a los trabajadores que viven de su salario.

Estas subvenciones serán de 5.000 francos para las viviendas de los pensionados de guerra o de los inválidos del trabajo que disfruten una pensión mínima de invalidez del 60 por 100; o de aquellas familias que tengan, por lo menos, tres hijos menores de dieciocho años o adoptadas nacionales a cargo del jefe de familia. Por cada aumento de invalidez de 10 por 100 o por cada hijo o pupila de la nación que excedan de tres, se aumentará la subvención en 2.500 francos, sin que nunca pueda exceder de una cuota de 15.000 francos.

Los departamentos y los municipios podrán, juntos o por separado, participar por sí mismos hasta la concurrencia de un máximo del 1,50 por 100 al pago de los intereses y amortización de los anticipos de que nos vamos a ocupar.

Anticipos.—El resto de las sumas necesarias para la adquisición o construcción de casas y cuartos baratos, podrá ser anticipado a las Sociedades y entidades públicas de Casas baratas, e igualmente a las Sociedades de Crédito inmobiliario, al interés del 2 por 100; prestando a su vez dichas sociedades a los particulares al interés del 2,5 por 100. Estos préstamos los harán las Cajas de Depósitos y Consignaciones sobre los fondos que provengan de las Cajas de Ahorro o de la Caja Nacional de Retiros, garantizando el Estado a la Caja de Depósitos la diferencia entre el interés normal de sus inversiones y el interés inferior así obtenido.

Resulta de lo que precede, que con una aportación personal muy pequeña o nula, gracias a la subvención y a los anticipos, la mayor parte de los jefes de familia pueden aspirar a la propiedad de una casa.

No obstante, cuando el precio de coste de la vivienda fuese superior a los máximos precios de coste previstos por la ley, los interesados deberán suplir la diferencia con sus propios recursos.

Formalidades necesarias para beneficiarse de las disposiciones de esta ley.—La aplicación de la ley está confiada, especialmente, a tres clases de organismos:

1.º Las Sociedades de Casas baratas, que son al mismo tiempo Sociedades de Construcción y de Crédito.

2.º Las Sociedades de Crédito inmobiliario, que no pueden realizar ninguna operación de construcción ni de adquisición y cuya misión se limita a conceder préstamos a particulares o a las Sociedades de Casas baratas.

3.º Las Oficinas públicas que tengan por fin permitir a los Ayuntamientos y departamentos la participación, de una manera activa y duradera, en el desarrollo de la vivienda popular y que tengan por objeto exclusivo la disposición, construcción y gestión de inmuebles salubres, así como el saneamiento de las casas existentes, la creación de ciudades-jardines o de ciudades obreras. Estos inmuebles pueden contener locales para usos comunes, tales como baños-duchas, terrenos

de juego y estancias para niños. Para obtener una renta más elevada, se pueden anexionar tiendas, con tal de que en ningún caso se destinen a la venta de bebidas alcohólicas.

Las Sociedades de Casas baratas pueden manifestar su actividad:

1.º Por la construcción de casas colectivas o individuales destinadas a la venta.

2.º Por anticipos a los particulares que quieran construir por sí mismos.

La construcción de casas colectivas, en efecto, es objeto principalmente de las Sociedades anónimas, que disponen de capitales más fuertes que las Sociedades cooperativas.

Sociedades cooperativas con capital variable.—En las Sociedades cooperativas, los arrendatarios o personas que adquieran casas, deben ser accionistas; en otros términos, la Sociedad está constituida por los beneficiarios de las casas.

El accionista que obtiene la construcción de una casa suscribe nuevas acciones, de manera que el valor nominal de la totalidad de las acciones que posee sea igual al precio de coste de su casa (por ejemplo, 40.000 francos). La casa se le da en arriendo, mediante un alquiler calculado según las mismas bases que rigen en las Sociedades anónimas. Además del alquiler, el arrendatario ha de satisfacer periódicamente ciertas cantidades sobre sus acciones, de manera que las acciones queden enteramente liberadas en un plazo de veinte años. A estas inversiones periódicas vienen a añadirse los dividendos, pues por su condición de accionista recibe, en concepto de dividendos, una porción de las cantidades que ha desembolsado como arrendatario. Cuando las acciones han sido totalmente liberadas, el accionista se convierte en acreedor de la Sociedad por una cantidad de 40.000 francos, igual al precio de su casa. Entonces se le adjudica la casa en plena propiedad, a cambio de las acciones, que quedan anuladas.

Sociedades anónimas simples.—En las Sociedades anónimas simples, los arrendatarios o personas que adquieran casas no son necesariamente (y, en la práctica, no lo son jamás) accionistas. Estas Sociedades las constituyen capitalistas que sólo tratan de obtener un interés moderado, empleando su capital en obras filantrópicas.

El mecanismo de la operación será el siguiente: La casa construida por la Sociedad, de acuerdo con la persona interesada, se alquila a ésta en un precio que corresponde al interés del capital empleado en la construcción, aumentado en cierta cantidad para compensar los gastos generales de la Sociedad. Para adquirir la propiedad de la casa en el número de años fijado en el contrato, el arrendatario satisface, además del alquiler, las anualidades correspondientes a la amortización.

Organismos que, además de las Sociedades de Casas baratas, pueden construir casas baratas.—Los establecimientos de Beneficencia, hospicios y hospitales, están habilitados para construir casas colectivas o individua-

les, mediante autorización del prefecto; igualmente, las Cajas de Ahorro pueden dedicarse a la construcción; los Ayuntamientos, en fin, pueden ser autorizados a construir por sí mismos, en un caso determinado: es preciso que se trate de casas colectivas, principalmente distribuidas en cuartos para familias numerosas; pero los inmuebles construídos de esta manera por los Municipios y que son de su propiedad, no pueden ser objeto de su administración. Necesariamente, la administración de dichos inmuebles ha de estar confiada, bien a las Oficinas públicas, bien a las Sociedades de Casas baratas.

Las Oficinas públicas de Casas baratas sólo podrán crearse mediante demanda de uno o varios Consejos municipales, o de un Consejo municipal. El Ayuntamiento o Departamento que solicite la creación de una Oficina, debe garantizarle una dotación en relación con las necesidades que tenga que satisfacer.

Las Sociedades de crédito inmobiliario sólo podrán adoptar la forma anónima simple. Su capital no podrá ser inferior a 100.000 francos.

Para asegurar la ejecución del programa previsto, las Oficinas públicas, las Sociedades de Casas baratas, las Sociedades de crédito inmobiliario, las uniones de estas colectividades, los Municipios, los establecimientos de Beneficencia y de asistencia, los hospicios, los hos-

pitales y las Cajas de Ahorro pueden, previa autorización de los ministros del Trabajo, del Interior y de Hacienda, emitir empréstitos, cuyos títulos serán amortizables en un período de veinticinco a cuarenta años.

El Estado contribuirá al pago de los intereses de dicho empréstito en tal medida, que los organismos emisores no tengan que abonar en ningún caso—sobre las cargas de amortización y gastos del empréstito—un interés superior al 2 por 100.

Caso de una persona que desee construirse una casa con un arquitecto o contratista aportado por ella.— Para obtener la subvención y el préstamo complementario, deberá dirigirse esta persona a la Sociedad de crédito inmobiliario. Esta Sociedad le concederá el préstamo complementario necesario para la construcción y se encargará de los trámites necesarios para obtener la subvención a la cual tenga derecho, en virtud de la familia que mantenga o de su pensión de invalidez. La subvención obtenida quedará afecta al pago del terreno, de los gastos de escritura y de los primeros gastos de la construcción; el complemento de los gastos de construcción deberá cubrirse, bien por medio del préstamo concedido por la Sociedad de crédito inmobiliario, bien por otros medios que proponga el interesado.

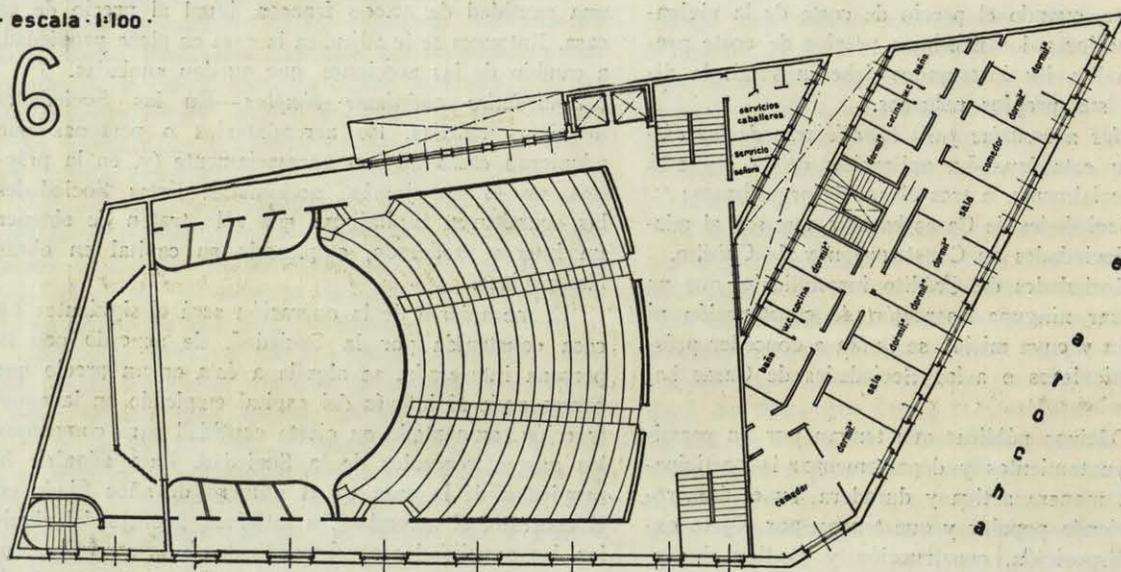
(Continuará.)

CINE DE SAN CARLOS (MADRID). Arq. Eduardo Lozano Lardet.

· planta de anfiteatro y pisos ·

· escala · 1:100 ·

6



· madrid · mayo · 1928 ·

· el arquitecto ·

Eduardo Lozano Lardet

c a l l e d e c e n i c e r o s