

## LA VIVIENDA

### Movimiento de la edificación

Con el fin de formar juicio sobre el movimiento de la edificación en Madrid se han utilizado los datos facilitados por el Negociado de Estadística municipal, partiendo del año 1913, anterior a la guerra europea, por haber sufrido dicho movimiento desde tal fecha más perturbación. Por el estudio de estos datos y de los gráficos que con ellos hemos formado se deduce que, existiendo un movimiento creciente en el año 1914, en que el número de licencias solicitadas fué de 1.153, éste inicia un descenso brusco en el año 1915. Por estas fechas de 1913, 1914 y 1915 predominaban en cantidad las licencias solicitadas para el Extrarradio, siguiendo las del Interior y siendo las menos en el Ensanche. Es decir, que las obras de nueva planta, que son las que corresponden a tipos económicos, se edificaban en cantidad en el Extrarradio al comenzar la guerra, siendo escasas con relación a ellas las del mismo género que se edificaban en el Ensanche; las del Interior referíanse las más a reformas y ampliaciones.

Las consecuencias de la guerra se aprecian francamente en el año 1916. Las construcciones económicas van escaseando notablemente, las obras del Interior disminuyen y la edificación de lujo en el Ensanche, lejos de retraerse, se aumenta. Ello es una derivación lógica de los altos precios que iban alcanzando los materiales y de la demanda existente en habitaciones de rentas elevadas. En el año siguiente sigue la construcción del Ensanche aumentando y llega al mínimo la del Extrarradio, invirtiéndose los términos en el año 1918. En 1919 continúa la tendencia de predominar la construcción de lujo en el Ensanche, y escasea relativamente la construcción económica; las obras del Interior llegan a un máximo, partiendo del incremento iniciado en el año 1917. Las causas son conocidas, pues el alza de precios en jornales y materiales es compensado con la demanda de habitaciones y las subidas de alquileres; en esta fecha, por causa de haberse eximido a la construcción del pago de derechos municipales, las licencias solicitadas en general tienen un máximo comparando con los tres años anteriores. En 1920 aparece el decreto limitando el aumento en los alquileres, observándose en el año correspondiente una disminución importante en las solicitudes para el Interior. El mínimo de licencias del conjunto existe en el 1922, que son 183. En 1923 se exime nuevamente del pago de derechos municipales, iniciándose un incremento, el cual posteriormente ya no disminuye ni en el Ensanche ni en el Extrarradio, siendo de observar las máximas alcanzadas en los años 1924, 1925 y 1926, hasta el cual dura la exención de derechos, así como los mínimos del Interior.

El conjunto en los diez y seis años manifiesta que la construcción en el Interior disminuye y que aumenta en el Ensanche y Extrarradio, teniendo mayor importancia el aumento en el último.

El número total de licencias se distribuye en los años considerados, en la siguiente forma:

Interior, 1.549 licencias; Ensanche, 2.297, y Extrarradio, 5.561.—Total, 10.107 ídem.

El máximo, como queda dicho, corresponde al año 1914, con 1.153 licencias; siguiendo el de 1924, con 1.140; el de 1926, con 1.086, y el de 1925, con 1.066. En todos ellos el mayor número solicitado corresponde al Extrarradio.

### Alquileres

De una manera análoga a la expresada al hacer el estudio del movimiento de la construcción para analizar el de los alquileres de los cuartos habitados nos hemos valido de los datos facilitados por el Negociado de Estadística del Ayuntamiento, con los cuales se ha formado el gráfico que se acompaña, en el que se consignan las rentas mensuales por distritos para los años 1910, 1925 y 1 de enero de 1929,

## LA VIVIENDA

agrupándolas en alquileres hasta 15 pesetas mensuales, de 15 a 50, de 50 a 125, de 125 a 250, de 250 a 500 y superiores a 500 pesetas.

El cuadro que se inserta a continuación expresa las cifras absolutas para los tres años y las diferencias entre el de 1925 y el de 1910 y las existentes entre los actuales y el de 1925:

TIPO DE RENTA MENSUAL	Año 1910	Variación 1910-25	Año 1925	Variación 1910-25	Año 1929
Menos de 15 pesetas.....	44.511	35.543	8.968	365	9.333
De 15 a 50 ídem.....	46.084	10.345	56.429	1.607	58.036
De 50 a 125 ídem.....	22.813	50.070	72.883	21.745	94.628
De 125 a 250 ídem.....	7.038	15.615	22.653	11.574	34.227
De 250 a 500 ídem.....	2.087	4.552	6.639	506	7.145
De más de 500 ídem.....	732	2.714	3.446	563	4.009
<b>TOTALES.....</b>	<b>123.265</b>	<b>47.753</b>	<b>171.018</b>	<b>36.360</b>	<b>207.378</b>

CUADRO DE TANTOS POR CIENTO RELATIVOS AL ANTERIOR

TIPO DE RENTA MENSUAL	Año 1910	Año 1925	Año 1929
	Por 100	Por 100	Por 100
Menos de 15 pesetas.....	36,11	5,25	4,50
De 15 a 50 ídem.....	37,38	32,99	27,98
De 50 a 125 ídem.....	18,50	42,62	45,63
De 125 a 250 ídem.....	5,70	13,25	16,50
De 250 a 500 ídem.....	1,70	3,88	3,44
De más de 500 ídem.....	0,61	2,01	1,95
<b>TOTALES.....</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Analizando el gráfico citado se observa claramente la subida experimentada en el alquiler de la vivienda modesta del primer tipo que abundaba en el año 1910. En cambio el número de viviendas de más de 50 pesetas de renta aumenta, especialmente en los tipos de 50 a 125 pesetas.

Varios factores influyen en este hecho: por una parte, la guerra europea, que produce un cambio en la escala económica que existía anteriormente a ella; la mayor demanda, por la concentración de gentes en las grandes capitales; acaso las declaraciones oficiales de rentas menores que las reales; la subida de materiales y jornales, que gravó el precio de conservación de fincas; el aumento real de valor que éstas experimentaban, y por último, la tendencia de algunos propietarios al mayor lucro. Las consecuencias se tradujeron en el Real decreto de 21 de junio de 1920 regulando los aumentos de alquileres. Por este hecho los inquilinos encontraron garantías frente a los propietarios; pero éstos, que veían sus rentas mermadas y el alza en la construcción, abandonaron la conservación de las fincas, no realizándose ni aquellas obras absolutamente indispensables.

Por otra parte, existiendo en las casas de nueva planta la competencia en rentas con las antiguas edificaciones, se tendió a aquilatar al límite económico por negociantes de esta industria los procedimientos constructivos y de adquisición de solares, construyéndose donde éstos eran más baratos casas defectuosas levantadas en su mayor parte por propietarios que, valiéndose de hipotecas y de malos aficionados al arte de la construcción, invadieron las afueras del núcleo madrileño.

En las casas a que nos venimos refiriendo últimamente los tipos de renta están comprendidos entre



50 y 125 pesetas, y como la tendencia de sus propietarios al construirlas es de venderlas una vez alquiladas, los alquileres se fuerzan para mejorar la capitalización, por lo que los desalquillos son frecuentes y la falta de cuartos de esta índole evidente. A título de comprobar lo expuesto publicamos el siguiente cuadro, formado con los datos facilitados por el Ayuntamiento correspondientes a las licencias de mudanzas. Se han tomado del mes de marzo en los años 1927, 1928 y 1929:

TIPO DE RENTA MENSUAL	NÚMERO DE CUARTOS EN QUE EXISTIERON MUDANZAS		
	Año 1927	Año 1928	Año 1929
Menos de 15 pesetas.....	31	52	42
De 15 a 50 ídem.....	117	153	183
De 50 a 125 ídem.....	367	501	544
De 125 a 250 ídem.....	201	278	231
De 250 a 500 ídem.....	70	54	53
De más de 500 ídem.....	15	11	12
<b>TOTALES.....</b>	<b>801</b>	<b>1.049</b>	<b>1.065</b>

### Casas baratas <sup>(1)</sup>

«*Casa barata*.—Es la que ha sido calificada de tal por Real orden del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria. Para obtener esta calificación es necesario cumplir los requisitos exigidos por el Real decreto-ley de 10 de octubre de 1924 (*Gaceta* del 15) y del Reglamento para su aplicación de 8 de julio de 1922 (*Gaceta* del 28), modificado por el Real decreto de 30 de octubre de 1925 (*Gaceta* del 5 de noviembre).

*Condiciones de las casas baratas*.—Para que sean calificadas legalmente de baratas, las casas han de reunir las condiciones que se detallan en los artículos 1.º a 41 del Reglamento, referentes a la propiedad y el alquiler, al beneficiario y su máximo de ingresos, al coste de las casas y precio de alquiler y al patrimonio familiar de la casa.

*Entidades constructoras*.—Pueden construir las casas baratas el Estado, los Ayuntamientos y demás Corporaciones oficiales, las Sociedades de todas clases y los particulares. Las Sociedades deberán someter sus estatutos y reglamentos, redactados en la forma prescrita por los artículos 42 a 53 del Reglamento, a la aprobación del Ministerio de Trabajo.

*Terrenos*.—Estos deberán reunir las condiciones determinadas en los artículos 54 a 56 del Reglamento, y habrá que solicitar su aprobación, como aptos para construir casas baratas, por el Ministerio, en la forma indicada en los artículos 107 a 113 del Reglamento.

*Casas*.—Las condiciones que han de tener las casas que pretendan la calificación de baratas constan en los artículos 57 a 106 del Reglamento. Antes de comenzar la construcción es necesario solicitar la calificación del proyecto, conforme establecen los artículos 114 a 124 del Reglamento.

*Exenciones tributarias*.—Una vez obtenida la aprobación de los terrenos y la calificación de las casas, unos y otras tendrán derecho a la exención de toda clase de contribuciones, impuestos y arbitrios durante veinte años, y en ciertos casos durante treinta. Las exenciones tributarias se detallan en los artículos 17 a 22 del Real decreto-ley.

*Primas a la construcción*.—Consisten en un tanto por ciento (que se detalla más adelante) del valor del terreno y de la edificación, y se entregan a los dos meses de terminada la casa, si se ajusta al proyecto calificado. (Véanse los artículos 1.º a 4.º y 45 a 47 del Real decreto de 30 de octubre de 1925.)

(1) Copia de las Instrucciones que por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria se facilitan a los constructores de casas baratas.

## LA VIVIENDA

*Préstamos del Estado.*—Equivalen al 55 por 100 del valor de los terrenos urbanizados, al 50 por 100 si están sin urbanizar y al 70 por 100 del de las casas ya terminadas, y se abonan por entregas parciales, que no pueden exceder del 55 por 100 del valor de los terrenos urbanizados ni del 60 por 100 del de las obras en curso. El interés es del 5 por 100 si se trata de casas de alquiler, y de 3 por 100 para las demás, y el plazo de amortización no podrá exceder de treinta años. (Véanse los artículos 24 a 30 del Real decreto-ley y 1.º a 44 del Real decreto de 30 de octubre de 1925.)

*Abono de intereses de préstamos y obligaciones.*—El Estado abona una parte del interés, que no podrá exceder del 3 por 100 anual, de los préstamos u obligaciones hipotecarias amortizables al portador emitidas por los constructores de casas baratas, con las condiciones de que el importe de aquéllos o de éstas no exceda del 55 por 100 del valor de los terrenos ni del 70 por 100 de las construcciones dadas en garantía, el interés no sea superior al 6 por 100 anual ni el plazo de amortización mayor de treinta años. (Véanse los artículos 31 a 34 del Real decreto-ley y 49 a 54 del Real decreto de 30 de octubre de 1925.)

### BENEFICIOS QUE PUEDEN DISFRUTAR LAS CASAS BARATAS

	<i>Constructores:</i>	<i>Beneficios:</i>	
Casas en propiedad...	Sociedades cooperativas y benéficas.....	Prima del 20 por 100 y préstamo al 3 por 100 o abono de intereses.	
	Sociedades lucrativas y particulares.....		Prima del 15 por 100 o prima del 10 por 100 y préstamo al 3 por 100 o abono de intereses.
Casas para alquilar...	Corporaciones públicas, Sociedades cooperativas y benéficas y patronos (para sus obreros).....	Prima del 10 por 100 y préstamo al 3 por 100 o abono de intereses.	
	Sociedades lucrativas y particulares. { Si el alquiler no excede de la mitad del máximo.....		Prima del 20 por 100 y préstamo al 5 por 100.
	Sociedades lucrativas y particulares. { Si el alquiler excede de la mitad del máximo.....		

### EL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y LAS CASAS BARATAS (1)

El Ayuntamiento de Madrid, de acuerdo con las prescripciones de la ley, en que, bien voluntariamente, o en otros casos obligado, el Estado se ocupa de la actuación de los Municipios en el problema de la construcción de casas baratas, consignó 7.950.573,73 pesetas en el presupuesto extraordinario de 1923.

Tiene el Ayuntamiento actualmente a informe de la Junta de Sanidad el proyecto para la construcción de casas ultrabaratadas. El solar está emplazado en el distrito de la Inclusa, barrio del Marqués de Comillas, en la zona del Extrarradio, entre la calle de Antonio López, ferrocarril militar, calle de Marcelo Usera y límite con el término de Villaverde. Ocupa una superficie de 94.322 metros cuadrados. Se proyectan veinte edificios de dos pisos, con un total de treinta viviendas cada uno, y diez y siete de una sola planta, de diez viviendas cada uno. Representa, pues, un total de setecientos setenta viviendas, compuestas cada una de cuatro habitaciones, cocina y W. C. La barriada estará dotada de todos los servicios municipales, de agua, alumbrado, alcantarillado, pavimentación, jardines, etc.

Comprendida la urbanización y dos calles de acceso, el coste total será de 5.453.862,66 pesetas.

(1) Los datos referentes a casas ultrabaratadas han sido tomados de la Memoria del proyecto de que es autor el Arquitecto municipal D. José de Lorite.

## RESULTADOS DE LA LEGISLACIÓN

El dinero invertido por el Estado en la nación para el fomento de construcciones destinadas a viviendas, hasta junio de 1929, es el siguiente:

	Pesetas
Subvenciones hasta 1924.....	8.100.950
Préstamos del Estado al 3 por 100.....	55.643.846,65
Idem id. al 5 por 100.....	25.629.512,56
Primas a la construcción.....	8.429.520,64
Abono de parte de intereses.....	1.765.171,19
TOTAL.....	99.568.991,04

## POSIBLES MODIFICACIONES EN LA ACTUAL LEGISLACIÓN

La Sección de Casas baratas y económicas del Ministerio del Trabajo estudia en estos momentos las modificaciones que convenga introducir en la actual legislación, a causa de haberse considerado procedían llevarse a cabo con el fin de fomentar la construcción, mejorando a la vez las condiciones urbanísticas a que deben someterse estos tipos de viviendas.