

EL ESFUERZO DE CONSTRUCCION PROVOCADO EN FRANCIA POR LA LEY LOUCHEUR

(CONTINUACIÓN)

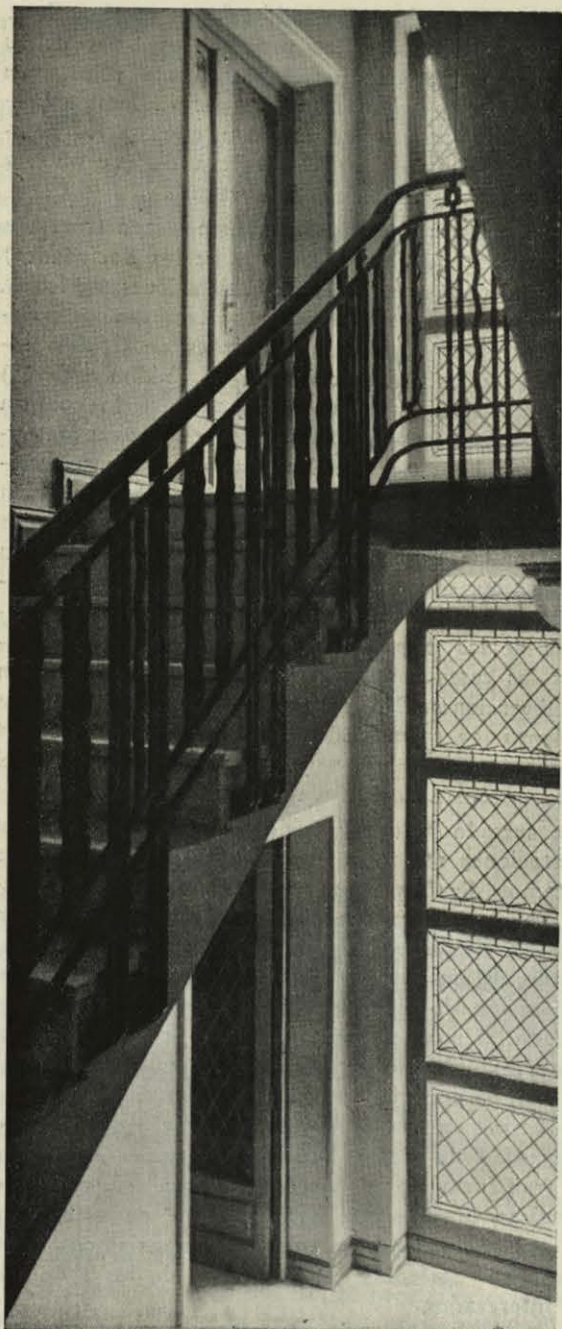
Caso de una persona que no quiera encargarse de construir o de hacer construir su casa.—Esta persona deberá entrar en relación con una Oficina pública o con una Sociedad de Casas baratas, para que procedan a la construcción. La Oficina o la Sociedad le procurarán, igualmente, el terreno, si lo necesita; pero la propiedad de este terreno queda afecta, desde el principio, a la cabeza de la persona interesada, de tal manera, que en lo sucesivo no tenga que intervenir ninguna mutación. Desde que se inician las negociaciones con la Oficina o con la Sociedad, y acuerdan llevar adelante la operación, la Oficina o la Sociedad se encargan también de los trámites necesarios para obtener la subvención; y, al mismo tiempo, se ponen en relación con una Sociedad de crédito inmobiliario, para que conceda el préstamo complementario que requiere la construcción, los gastos de escritura y los primeros gastos de la construcción.

En la acción concertada de la Oficina pública (o de la Sociedad de Casas baratas) con la Sociedad de crédito inmobiliario, está última juega el papel de Banco de crédito hipotecario. La Oficina o la Sociedad construye por cuenta de los interesados, sin tener en ningún momento la propiedad de la casa.

Caso de una operación de conjunto por una Oficina pública o una Sociedad de Casas baratas.—Supongamos una Oficina que proyecta la construcción de treinta casas. Para diez casas de este programa ha recogido las peticiones de diez personas que tienen derecho a subvención, como padres de tres hijos menores de dieciocho años, por ejemplo. Para las veinte casas restantes, no hay todavía beneficiarios conocidos; pero la Sociedad, al presentar su proyecto, se compromete a adjudicarlas a personas con derecho a subvención, que pertenecen, por mitad, a la categoría de subvenciones de 7.500 francos y de 10.000 francos.

Para las diez casas cuyos beneficiarios son conocidos, debe proceder la Sociedad como se indicó anteriormente. Sirve de contratista y de Consejo técnico benévolo. Por un convenio preliminar con una Sociedad de crédito inmobiliario ha asegurado a los interesados los préstamos complementarios. Estos préstamos, con las subvenciones entregadas por los interesados, permitirán cubrir íntegramente el precio del terreno, los gastos de escritura y los gastos de construcción. La Sociedad en ningún momento es propietaria de las casas que construye.

Para las otras casas cuyos destinatarios definitivos son desconocidos todavía, pero que se destinan a personas pertenecientes a categorías determinadas de pensionistas, la Oficina pedirá las subvenciones



DETALLE DEL FRONTÓN MADRID.

Arq. Eduardo Lázano Lardet.

correspondientes a dichas categorías. Se trata solamente de una evaluación susceptible de modificaciones, según la situación de la familia o la pensión de invalidez de los beneficiarios definitivos. Para diez casas recibirá: $7.500 \times 10 = 75.000$, y para las otras diez $10.000 \times 10 = 100.000$. En total, 175.000; pero para estas casas no es posible, desde el origen, fijar la propiedad sobre la cabeza de los beneficiarios, puesto que son desconocidos. La Oficina será propietaria de las fincas durante un tiempo más o menos largo y habrá de efectuar, necesariamente, una venta ulterior cuando se conozcan los propietarios. Esto no se puede evitar. Huelga decir que, para la adquisición por los beneficiarios definitivos, habrá de intervenir la Sociedad de Crédito inmobiliario, única verdaderamente calificada para hacer los anticipos complementarios hasta alcanzar el valor de la casa. Estos anticipos, con las subvenciones concedidas, reembolsarán íntegramente a la Oficina, la cual, con las cantidades así recuperadas, podrá emprender la ejecución de un nuevo programa.

Si el organismo constructor, Oficina o Sociedad, ejecuta un programa de conjunto sin que esté prevista, en el comienzo, ninguna aportación individual, la Oficina o Sociedad construirá por su propia cuenta, destinando las casas a futuros solicitantes que tengan derecho a subvención. Todos los trámites se cumplen como para las veinte casas antes citadas. Los inmuebles son propiedad de la Oficina durante cierto tiempo, teniendo lugar una venta ulterior. Las subvenciones se solicitan en globo, conforme a una valoración basada en la categoría de las personas a que se destinan las casas.

Para que las subvenciones acordadas pasen a ser concedidas definitivamente es preciso que, dentro de los dos años siguientes al acuerdo ministerial de la subvención, la propiedad de la casa o del cuarto se transfiera a personas con derecho a subvención. Esta transferencia se hará, según los casos, en forma de atribución (Sociedad cooperativa de Casas baratas u Oficina pública, por ejemplo). En la práctica, la operación se realizará mediante un préstamo concedido a los particulares interesados por un organismo prestamista; préstamo que servirá para pagar el precio de la casa, hecha la deducción de la subvención.

La operación se descompondrá, por decirlo así, en dos tiempos:

1.º Construcción por un organismo habilitado para construir.

2.º Adquisición, gracias al anticipo de un organismo que facilite el préstamo.

Casas rurales y viviendas con taller, para artesanos.— La ley del 13 de julio de 1928 se aplica lo mismo a las construcciones rurales que a las destinadas a los obreros de otros ramos de la actividad económica.

El texto de la citada ley enumera las personas a

las cuales se destinan las habitaciones rurales. Son: los obreros agrícolas, los propietarios o pequeños explotadores que trabajan habitualmente solos, con un solo obrero o con miembros de su familia asalariados, aunque no habiten con ellos y los artesanos; pero siempre con la reserva de que unos y otros tengan pocos bienes de fortuna.

Las operaciones de los organismos constructores (especialmente de las Oficinas y de las Sociedades) se extienden a esta clase de habitaciones agrícolas, es decir: que los organismos que facilitan los préstamos (especialmente las Sociedades de Crédito inmobiliario y las Cajas regionales de Crédito agrícola) hacen anticipos para la construcción o la compra de estas casas, con el mismo título que para las demás casas baratas; que los grupos de construcciones rurales destinadas al alquiler simple benefician de las subvenciones que se conceden a las viviendas para familias numerosas; que también disfrutarán de todas las exenciones concedidas a las demás casas baratas; que están dentro del campo de aplicación de las disposiciones de la nueva ley, relativas a las casas baratas y, especialmente, del régimen de subvenciones. No es preciso advertir que todos los beneficios se conceden con la condición de que las casas sean salubres y su valor locativo o el precio de coste no exceda del máximo legal.

Ha surgido la cuestión de si los propietarios de explotaciones agrícolas importantes podrían obtener préstamos directamente con destino a la construcción de casas para sus obreros. La misma cuestión se ha suscitado por los industriales. La ley no lo permite. El ministro del Trabajo lo ha recordado, con ocasión de algunos debates parlamentarios. Ha indicado, al mismo tiempo, que los propietarios que, disponiendo de cierto número de locales desocupados, deseen ponerlos en estado de ser habitados por sus obreros agrícolas, podrán dirigirse a una Oficina o Sociedad de Casas baratas, las cuales realizarán las transformaciones necesarias con el concurso financiero posible del Estado. Pero en este caso, los locales no serán ocupados, necesariamente, por los obreros agrícolas que dependen de los propietarios interesados.

El importe de los préstamos concedidos a los interesados para la adquisición o la construcción de una casa o habitación rural individual es susceptible de aumento cuando, a título de dependencias, la casa tenga anejo un establo, una granja o cualquier construcción de carácter análogo. Lo mismo ocurre para los pequeños talleres anejos de artesanos. Para la adjudicación de dichos préstamos no se hace distinción entre las cantidades correspondientes a la casa y las correspondientes al anejo, siempre que el valor total de la construcción no exceda del máximo legal.

Tampoco habrá inconveniente en englobar en el máximo previsto para la casa individual el máximo

de 6.000 francos previstos para la adquisición de un jardín o terreno.

Las Sociedades de Crédito inmobiliario (a las cuales deben ser asimiladas las Sociedades reconocidas de utilidad pública y las Sociedades y Uniones de Sociedades de Socorros mutuos) están autorizadas a efectuar préstamos individuales para la reparación, arreglo o saneamiento de las habitaciones agrícolas existentes, limitándose a 25.000 francos el máximo de los préstamos que pueden concederse para este objeto.

Por reparaciones no debe entenderse las pequeñas reparaciones que de ordinario van comprendidas bajo el nombre de reparaciones locativas. Se trata de reparaciones indispensables, de grandes obras de consolidación, de ampliación y, sobre todo, de saneamiento.

Los anticipos para reparaciones no son posibles más que cuando el valor de la finca, después de reparada, no exceda de los máximos consentidos por la ley. En otro caso se rebasaría el cuadro de la legislación sobre Casas baratas.

Los anticipos concedidos de esta manera quedan sometidos a todas las disposiciones contenidas en la legislación vigente. Es decir, que deben estar garantizados por una hipoteca en beneficio de la Sociedad que concede el préstamo, y el que lo solicita viene obligado a suscribir un seguro que, en caso de fallecimiento, responda del pago de las anualidades que resten en el momento de la defunción. El seguro se efectuará mediante una prima única, cuyo importe puede ser incorporado al préstamo.

Por lo que se refiere a la necesidad de una aportación personal por parte de la persona que solicita el préstamo, recibe aquí aplicación todo lo dicho anteriormente. Pero en la práctica no hay lugar a preocuparse de la aportación, cuando es exigida; pues, por hipótesis, la persona que solicita el préstamo ya es propietaria de la casa que quiere reparar y del terreno que ocupa. Y dicha casa representará siempre el importe de la aportación mínima.

Quedan las dos condiciones siguientes:

a) La persona que solicita el préstamo debe ocupar, necesariamente, la casa que quiere reparar; un pequeño propietario no puede pedir prestado para reparar una finca que él no habite y en la cual se proponga alojar un colono.

b) El préstamo puede aplicarse a la reparación de las dependencias.

En el caso de grandes reparaciones de distribución o de saneamiento en locales construidos de antemano, el importe de la subvención se reducirá en la proporción existente entre el valor de las reparaciones efectuadas y el valor total del inmueble que se ha transformado en habitable.

Sea un inmueble sobre el cual se trata de hacer reparaciones que se elevan a 15.000 francos. Después de las obras el inmueble valdrá 25.000 francos.

El propietario es un inválido con 70 por 100 de pensión que tiene derecho, por consiguiente, a una subvención de 7.500 francos. La subvención que le será concedida será igual a los 15/25 de 7.500 francos, o sean 4.500 francos. Pedirá un préstamo solamente de: 15.000 — 4.500 = 10.500 francos.

Sin duda, la apreciación del valor total de la casa, después de la reparación, es una operación delicada; pero en todo caso debe acompañar a la petición del anticipo.

En efecto, no se concederá anticipo ni subvención para la reparación de aquellas casas cuyo valor final resultase superior al máximo legal de la cuota de alquiler. Es, pues, el valor real de la casa, tal como resulta del certificado administrativo expedido por el administrador de Contribuciones directas, teniendo en cuenta las nuevas reparaciones a efectuar, el que deberá tomarse en cuenta para la concesión de lo que deberá tomarse en cuenta para la concesión de la subvención. Y el organismo encargado de facilitar el préstamo, deberá exigir dicho certificado antes de formalizar aquél.

En cuanto al valor de las reparaciones, resulta del presupuesto establecido con el contratista; presupuesto que debe ser igualmente justificado ante la entidad que concede el préstamo.

Viviendas de alquiler medio.—La nueva legislación define como viviendas de alquiler medio aquellas cuyo precio de coste no exceda del 75 por 100 de los máximos previstos para las casas baratas y cuyos alquileres no puedan exceder 3,6 veces los máximos de los alquileres correspondientes a las casas baratas.

Los máximos son aumentados en un quinto por cada pieza suplementaria de 9 m², por lo menos, que exceda de la base de tres habitaciones.

Resulta de este texto que para las viviendas colectivas los máximos de la cuota de alquiler en las viviendas de alquiler medio son las siguientes:

Composición de las viviendas.	París y alrededores, en un radio de 30 km.	Otros lugares
Una pieza.....	1.570	1.390
Una pieza, cocina y W. C.....	2.750	2.358
Dos piezas, cocina y W. C.....	3.931	3.143
Tres piezas, cocina y W. C.....	4.716	3.931
Cuatro piezas, cocina y W. C.....	5.660	4.717
Cinco piezas, cocina y W. C.....	6.602	5.503

Para las casas individuales tenemos, para París y zona de 30 kilómetros:

Composición de la vivienda	Cuota de alquiler	Precio de coste
Una pieza, cocina y W. C.....	3.301	40.118
Dos piezas, cocina y W. C.....	4.716	57.312
Tres piezas, cocina y W. C.....	5.660	68.775
Cuatro piezas, cocina y W. C.....	6.792	82.530
Cinco piezas, cocina y W. C.....	7.924	96.285

Para las casas individuales de otras localidades distintas de París y su zona de 30 kilómetros de radio tenemos:

Composición de la vivienda	Cuota de alquiler	Precio de coste
Una pieza, cocina y W. C.....	2.830	34.387
Dos piezas, cocina y W. C.....	3.773	45.972
Tres piezas, cocina y W. C.....	4.716	57.312
Cuatro piezas, cocina y W. C....	5.660	68.775
Cinco piezas, cocina y W. C....	6.602	80.237

Las viviendas de alquiler medio difieren de las casas baratas, no solamente por los máximos más elevados de los precios de coste y de los alquileres, sino también por las condiciones adjuntas referentes a la aportación personal, a los anticipos del Estado, a las condiciones particulares de "confort" y a la venta eventual.

También hay que observar que los particulares y las personas morales, es decir, las Sociedades privadas, pueden, como las Oficinas públicas y las Sociedades de Casas baratas, y como los Departamentos y Municipios, dedicarse a la construcción de casas individuales o viviendas de alquiler medio, destinadas a alquiler simple o a la venta ulterior.

Un particular podrá, por ejemplo, construir una casa individual de alquiler medio, sea para ocuparla con su familia, sea para destinarla a alquiler simple, sea para venderla a un tercero. Una firma industrial podrá construir viviendas de alquiler medio para alquilarlas o venderlas a trabajadores de sus talleres o a los empleados de sus oficinas.

Aportación personal.—Para que los constructores de viviendas de alquiler medio puedan beneficiarse del concurso financiero del Estado, sea en forma de anticipo, sea en forma de contribución al interés y a la amortización, deberán aportar, como mínimo, un 20 por 100 del precio de coste.

Anticipos.—El Estado puede conceder préstamos hasta un 40 por 100 del precio de coste, en inmuebles de alquiler medio. El anticipo del Estado no se concederá en tanto no se compruebe, por medio de los documentos financieros presentados, que el interés neto de la aportación personal resultante del precio de los alquileres, no excede en más del 1 por 100 del máximo fijado para el interés de los accionistas de las Sociedades de Casas baratas, es decir, del 7 por 100.

En cuanto a los 40 por 100 restantes el constructor se los procura de sus propios recursos o mediante un préstamo; pero para estos últimos 40 por 100 podrá obtener otras ventajas, que se indicarán más adelante.

Los anticipos que concede el Estado llevan el interés del 4 por 100. Sólo benefician de este interés los organismos o colectividades que reciban directamente anticipos del Estado. Los particulares que

soliciten préstamos por el intermedio obligatorio de las Sociedades de Crédito inmobiliario, en la forma indicada anteriormente, recibirán de dichas Sociedades préstamos a un tipo de interés que no podrá exceder, en principio, del 4,5 por 100.

El reembolso de los préstamos no podrá exceder de cuarenta años.

Los créditos del Estado, para reembolsarse de los anticipos a los organismos que facilitan los préstamos, deben quedar garantizados por una primera hipoteca.

Es evidente que la existencia de la primera hipoteca en favor del Estado contribuirá a dificultar la obtención de los 40 por 100 complementarios que ya no pueden aprovechar aquella garantía hipotecaria. En virtud de esta circunstancia, la ley ha previsto que los Municipios o los Departamentos podrán dar su garantía para los préstamos que concedan las Oficinas o Sociedades de Casas baratas, permitiendo así a dichos organismos la obtención de los fondos necesarios para sus operaciones con más facilidad.

El constructor que no recurra al Estado para cubrir el 40 por 100 del gasto total puede obtener una contribución del Estado para pago de intereses y amortización de las cantidades tomadas a préstamo; contribución que podrá alcanzar, como máximo, el 2 por 100 anual durante cuarenta años.

Esta cifra se ha determinado considerando el tipo corriente del interés, que se fija actualmente en los alrededores del 6 por 100, de manera que quede compensada en cierta forma la diferencia entre este tipo de interés y el tipo de interés de los anticipos que hace el Estado (4 por 100).

Para los últimos 40 por 100 hay dos hipótesis: o bien se cubren con los recursos del propio constructor, o bien este último se los procura mediante un préstamo de una entidad o particular, distintos del Estado.

En ambas hipótesis los Departamentos y los Municipios pueden contribuir con inversiones anuales al pago de los intereses y amortización, con dos reservas: en primer lugar, la intervención se efectuará por un período no inferior a veinte años ni superior a cuarenta; en segundo lugar, la contribución global de aquellas colectividades no podrá exceder del 3 por 100. En ausencia de disposiciones especiales, es evidente que el Departamento y los Municipios podrán participar, conjuntamente, en la proporción que juzguen conveniente.

En la segunda hipótesis, es decir, cuando el interesado ha tenido que recurrir al préstamo para procurarse los últimos 40 por 100, y si el Departamento o el Municipio aportan la contribución prevista, el Estado, a su vez, podrá intervenir y participar en las cargas anuales hasta concurrencia del 1,25 por 100 del capital que se ha pedido prestado.

Condiciones particulares de confort y de superficie.—Las viviendas de alquiler medio tendrán agua, gas y electricidad.

Para beneficiar de las ventajas de la ley estas viviendas deben responder a las condiciones siguientes, que se refieren a superficie:

La superficie de las piezas habitables no deberá nunca ser inferior a 9 m².

La superficie total del cuarto, entre muros y tabiques, deberá ser, al menos:

46 m². para los cuartos con dos piezas, cocina y W. C.

58 m². para los cuartos con tres piezas, cocina y W. C.

70 m². para los cuartos con cuatro piezas, cocina y W. C.

y así sucesivamente, aumentando 12 m² por cada pieza suplementaria.

La superficie de los pasillos y del W. C. no podrá exceder del 15 por 100 de las superficies indicadas.

Venta eventual.—Los inmuebles de alquiler medio solo pueden venderse a otros propietarios cuando las

Oficinas públicas de Casas baratas o las Sociedades cooperativas de Casas baratas hayan ejercido el derecho de opción.

El ejercicio de este derecho de opción queda limitado a un período igual al fijado para la duración del reembolso del anticipo en el contrato inicial, independientemente de todo reembolso anticipado. Además, cuando se haga uso de este derecho, la cesión deberá efectuarse a un precio que no exceda del 10 por 100 del precio de coste.

Tales son las principales disposiciones que se han votado en Francia para solucionar, a lo menos en parte, el problema de la vivienda.

Pero el esfuerzo de construcción facilitado por al ley Loucheur necesita también la aplicación de disposiciones técnicas que desarrollaremos en otro artículo.

PAÚL RAZOUS.

Miembro agregado y Secretario general del Instituto de Actuarios franceses.

Profesor de la Escuela Especial de Obras Públicas y Construcciones.

NOTICIAS

ESTADOS UNIDOS

Home Making Centre

En el Grand Central Palace de New-York se ha inaugurado la Exposición permanente denominada Home Making Centre, bajo los auspicios de la Federación de Clubs Femeninos de New-York. Hay que convenir que no es vana la fama de emprendedora que se atribuye la mujer americana. El arquitecto Lescaze y su asociado Wolfgang Hoffman se han ocupado de la parte decorativa propiamente arquitectónica. Alterna la policromía en suelos y paredes, tan propia del arte moderno, con otros elementos de carácter tradicional, como las alfombras que se fabrican en ciertas localidades del Maine. La exposición, además de las habitaciones principales, contiene la cocina, cuarto de baño y lavadero, equipados con arreglo a las últimas invenciones de la industria.

La Casa Octogonal

Los arquitectos norteamericanos han abierto una suscripción para reunir los 600.000 \$ necesarios para la restauración de la Casa Octogonal de Washington, que sirvió

de residencia al Presidente Madison cuando los ingleses quemaron la Casa Blanca, en 1814. La Casa Octogonal fué construída en 1800 por el coronel John Tayloe, y es un edificio de ladrillo, en estilo colonial, de mucho valor histórico.

La industria de la construcción

Según una estadística del Sr. Thomas D. Brophy, arquitecto de Boston, en el año 1928 correspondió a la construcción el segundo lugar entre las industrias de la República, ocupando el primero la agricultura. La construcción figura con \$ 7.500.000.000 y emplea un total de 4.000.000 de personas, número que representa el 10 por 100 de la población que vive de su trabajo en los Estados Unidos.

Monumento a Jorge Washington

En 1932, bicentenario del nacimiento de Jorge Washington, la Comisión del Monumento destinado a perpetuar su memoria, que preside Mr. Dimock, se propone inaugurarle. A este efecto está ocupada en una activa campaña para recaudar cantidades y completar los diez millones de dólares