

Folletos económicos de Sociología I

LA VIVIENDA BARATA EN MADRID

INFORME Á LA COMISIÓN DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO

POR

FELIPE CARAMANZANA

OFICIAL MAYOR DE LA CONTADURÍA

«El autor renuncia á la propiedad
literaria de estos folletos, y estimará
como un honor su divulgación por
cualquier medio.»



MADRID

IMPRENTA ARTÍSTICA ESPAÑOLA

Calle de San Roque, núm. 7

1910

Ayuntamiento de Madrid

FM-2891

FM-2891

Folletos económicos de Sociología I

LA VIVIENDA BARATA EN MADRID

INFORME Á LA COMISIÓN DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO

POR

FELIPE CARAMANZANA

OFICIAL MAYOR DE LA CONTADURÍA

58/13527

«El autor renuncia á la propiedad
literaria de estos folletos, y estimará
como un honor su divulgación por
cualquier medio.» o o o o o o o o



MADRID

IMPRENTA ARTÍSTICA ESPAÑOLA

Calle de San Roque, núm. 7

1910

Ayuntamiento de Madrid

A la Comisión de Casas baratas del Excmo. Ayuntamiento de Madrid

SEÑORES:

Perezosamente y á la zaga de otras sociedades, de otros pueblos más cultos, vamos importando sus estudios en materia social, é implantando en el nuestro las obras de mejoramiento de los humildes, de los proletarios—que son los más—, y que por filantropía ó previsión conviene atender. Cuando una de estas iniciativas se despierta, y al parecer con energías intensificadas por alto impulso, como en este caso de ahora, por lo que á la vivienda barata se refiere, es un deber de todos contribuir al menester de su desarrollo aportando el concurso, que, si falto de ciencia y de saber, puede, inspirado en una firme voluntad, resultar en algo utilitario al fin propuesto. Amante yo de la orientación progresiva de la ciencia social, en todo lo que representa cooperación y solidaridad, las anteriores consideraciones me han movido á dirigirme á VV. SS. á título de vecino é hijo de Madrid, confiando en que vuestras bondad y cultura dispensarán las torpezas de mi pobre decir.

La lentitud en la marcha progresiva de la sociología española tiene, al menos, como ventaja, permitirnos la depuración—valga la frase—de las reformas, aceptando la parte que dió buenos resultados en otros lados y rechazando la que resultó deficiente; de aquí el interés que puede tener hacer el análisis de la obra en otras naciones antes de darle forma en la nuestra; me importa fijar este concepto á fin de que no se me pueda suponer inspirado en propósitos de copia; al ocuparme de la cuestión de la vivienda barata en el extranjero, y especialmente en Francia, será para investigar, como en un campo de experimentación, los resultados obtenidos en virtud de los procedimientos empleados y para seleccionar la materia aprovechable que la práctica demostró.

Al empezar consignaré el formulario de las cuestiones que ha de tratar el Congreso de la Casa barata, de carácter internacional, y que se ha de reunir en Viena en el año actual de 1910.

- 1.º Acción de los Municipios sobre la habitación.
- 2.º Modo de proceder para facilitar dinero á los constructores de casas baratas.
- 3.º Casas de una familia y casas colectivas.
- 4.º Estudio de la influencia de los impuestos en la cuantía de los alquileres.

La lectura del anterior cuestionario enseña que toda la atención de los sociólogos se encamina á investigar la solución de los extremos social y financiero de este problema, dando de lado la parte técnica de la construcción de

las viviendas; en efecto, esto es consecuencia, no ya de que este último aspecto corresponde á otro orden de estudios, si que también porque la higiene pública, asociada á la arquitectura, lo tienen resuelto de modo que es casi perfecto. Inspirado en análogas consideraciones, trataré este asunto en relación de sus características financiero-sociales, porque, en suma, es tan sólo un problema económico y de sociología.

Á quiénes interesa, y en qué medida corresponde atender la solución del problema de la casa barata

INTERES Y FUNCION DEL ESTADO

El Estado es el primer interesado en la vivienda barata é higiénica, porque su riqueza es la población, la mayor natalidad, el que la mortalidad se reduzca al minimum posible, ya que, por ley de vida, todos hemos de desaparecer ó transformarnos; le importa, asimismo, porque él, en síntesis, no es otra cosa que la única resultante de la adición de las clases sociales de que se compone, y la salubridad física y moral de éstas, premisa obligada de su prosperidad y progreso.

La fuerza y el vigor de un pueblo culto está en razón directa del cariño al hogar, que nos alimenta y abriga contra las inclemencias exteriores, y que, con su techo, protege las horas del descanso, en el atardecer de la vida de los padres y en la aurora de la de nuestros hijos. Para que el cariño á la vivienda sea un hecho, preciso es que ésta nos resulte atrayente y sana, al par que compatible con los recursos nuestros; que, en donde reinen la enfermedad ó la penuria, mal hemos de buscar tranquilidad ni bienestar.

Lo que influye en un pueblo el cariño al hogar nos lo demuestra la Gran Bretaña; ninguno le es comparable en el afecto á su *home*, que són los interiores de más *confort* y agrado en el mundo, y ninguno le supera en vigor y fuerza como nación, hasta el punto de que, á veces, sus hijos nos resulten poseídos de una exagerada superioridad individual ó colectiva, fundamentada en algo que es real y positivo.

FUNCION DEL ESTADO

La función del Estado se traduce por preceptos legislativos, é importa fijar los extremos más importantes á que se debe contraér.

El primero es definir cuál es la Casa barata y qué condiciones ha de tener para beneficiar de la acción legislativa. La expresión Casa barata es muy vaga é indeterminada, y por esto importa fijar tal extremo, en relación con

- a) *La posición social del inquilino ó propietario.*
- b) *Desde el punto de vista de la higiene y la salubridad.*
- c) *Por la cuantía del alquiler.*

La posición social del inquilino y propietario es un factor, y la ley francesa de 1906 la reconoce en «personas de poca fortuna... y, especialmente, los trabajadores que viven de sus jornales».

En España, y en Madrid singularmente, hay que tener en cuenta que la necesidad de la vivienda barata es un problema que abrumba á la clase obrera de blusa y de levita (como Rivas-Moreno llama á la segunda), y tal vez más aguda en ésta que en la primera; de aquí que se ha de resolver con la mira puesta en ambas finalidades, y será una buena obra social hacerlo armónicamente para el proletario y la clase media de modo que convivan y se compenetren uno y otra.

Si el vivir en una casa barata es casi certidumbre de la posición social del vecino, no lo es en absoluto, puesto que es verosímil y harto frecuente el habitar personas pudientes alojamiento inferior á su rango social; á éstas se les deberá rehusar rotundamente los beneficios de la ley.

La higiene y salubridad de la casa importan para la declaración de beneficios, y no creo necesario su demostración; la declaración de tal extremo será competencia del organismo creado al menester general de la Casa barata por el Estado, y que deberá librar el correspondiente certificado.

La cuantía del alquiler importa, por ser una cuestión relativa al estado social y proporcional á los jornales y sueldos de las clases que se trata de beneficiar; esta proporción es muy interesante y conviene oír alguna autoridad en la materia: El presidente de la Sociedad Filantrópica Francesa, monsieur Picot, estima que, por término medio, los haberes de un día deben pagar el alojamiento de una semana. M. Siegfried, autor de la ley francesa de 30 de Noviembre de 1894 sobre las Casas baratas, formula el presupuesto de gastos de un matrimonio obrero en los siguientes términos:

Alimentación.	60	por	100.
Vestido, luz y gastos menores.	25	»	»
Habitación.	15	»	»

Nuestros trabajadores, nuestros proletarios, con el portentoso instinto del pueblo, consideran la casa como una boca más que alimentar, otro individuo de la familia á que atender; puede apreciarse que esta interpretación marcha de acuerdo, en el promedio de los casos, con los conceptos de aquellos eminentes sociólogos.

Definida la Casa barata á los efectos de los beneficios legislativos, compete al Estado fomentar las iniciativas y proteger la obra por los medios siguientes:

Facilidades de crédito á los particulares y á las entidades que tengan por finalidad la construcción de estas viviendas.

Este crédito puede ser contra fondos propios del presupuesto general. Impuesto obligatorio á determinadas entidades que gozan y viven por virtud de privilegios del Gobierno. Y, por último, por autorizaciones especiales para dedicarse á tales empresas á otros organismos, como Cajas de Ahorros y Patronatos, que, intervenidos por el Poder central, no pueden hoy dedicar sus

á veces cuantiosos remanentes á otros fines que los taxativamente marcados en su constitución ó estatutos.

Disminución ó excepción de contribuciones é impuestos á favor de las casas baratas, incluso de derechos reales. y muy especialmente en la transmisión de dominio.

Creación de un Consejo superior de las habitaciones baratas, dependiente del Ministerio de Trabajo—cuando le tengamos—, hoy de los de Gobernación ó Fomento, y ligado al Instituto de Reformas Sociales.

Creación y reglamentación de los Comités patronales municipales y regionales, que, con el Consejo superior, han de formar el organismo de graduaciones sucesivas y constituir toda la entidad nacional de esta obra social.

La materia legislativa francesa á consultar la forman las siguientes disposiciones:

Ley de 30 de Noviembre de 1894.

Ley de 12 de Abril de 1906.

Dos decretos de 10 de Enero de 1907.

Acuerdo del Ministerio de Trabajo. 26 de Enero de 1907.

Dos circulares de 27 de Febrero de 1907.

Ley de 10 de Abril de 1908.

Entre otros documentos de interés, citaremos los informes del Consejo superior de las Casas baratas del año 1906.

(Journal Officiel 28 Mai 1907, pág. 297).

Y del año 1907. (Journal Officiel du 7 Juin 1908, pág. 277).

FUNCION DE LOS MUNICIPIOS

La misma ó mayor obligación que al Poder central y legislativo, compete á los Municipios, de atender y solucionar el problema de la Casa barata; estos organismos son, en forma directa é inmediata, no ya la representación de aquél, si que nacidos del mismo seno del vecindario, constituyen parte integrante suya, y, como asunto vital y propio, han de mirar que la prosperidad de todos depende del mayor número de vecinos sanos y aptos para el trabajo; de disminuir el contingente de enfermos, las hospitalizaciones, población de asilados, y de evitar todo el cortejo patológico, físico y moral que las habitaciones poco salubres y caras en las que se hacina el vecindario, contra los preceptos de la higiene, traen consigo, sin olvidar los focos de infección de epidemias, que lo mismo pueden atacar á la primera autoridad del Concejo que al último vecino. Ejemplos recientes y conocidos de esto tenemos en nuestra villa. La función primordial de los Municipios, en la lucha contra la vivienda malsana, lo han comprendido muchos del extranjero, y, entre otros, citaremos el siguiente:

El Municipio de Liverpool, desde 1865 á 1905, ha derribado 22.000 casas faltas de condiciones, y las ha reconstruido á su cargo para facilitar alojamiento sano y barato á los trabajadores del puerto; sólo en 1905 ha edificado 2.160

fincas, capaces para 6.000 vecinos. Las casas son de tres pisos, y, en cada cuarto, además de los dormitorios, hay cocina y water-closet; una caja automática recoge las basuras, las pone en una tubería que las lleva á un recipiente común á la altura de los carros del Municipio, que á diario las cargan y conducen á los sitios en que se destruyen ó vierten, sin riesgo de los convecinos. Al lado de las edificaciones hay jardines en alto, con bancos, gimnasios para los niños, y para todos la más hermosa vista del mundo: el panorama del puerto de Liverpool y la desembocadura del río (1).

FUNCION DEL PARTICULAR

Al particular le importa é interesa este problema de la vivienda, en primer término por egoísmo; las enfermedades infecciosas no respetan, ya lo hemos visto, á los poderosos y de un vivir confortable, por muy meticulosos que sean en cuidados higiénicos; el malestar de clases es también un peligro de todos los momentos para ellos y origen de molestias y reivindicaciones á que atender. Si en algo se sienten movidos de altruismo, bueno es hacer constar que no hay forma más hermosa de atender los deberes sociales, como la de suministrar al prójimo aire, luz y buena habitación. Y esto lo puede conseguir, sin grave lesión en su peculio. M. Provenal (2) sostiene y demuestra con números, que la construcción de habitaciones baratas, con todos los adelantos modernos y provistas de las mejores condiciones higiénicas, pueden producir un interés razonable á los capitales empleados.

Como demostración, basta mirar lo que en Madrid ocurre: se da el caso monstruoso de que la modicidad del importe de los inquilinatos está en razón directa del mayor tanto por ciento de producto de las fincas; no me parece que es mucho pretender la reducción á prudentes límites de este tanto por ciento, apelando para ello á todos los procedimientos, incluso á la tasa.

Para formar una idea de cómo el interés privado se agrupa y funciona en Francia, para este asunto de la casa barata, extractaré el resultado de las últimas estadísticas (3) que conozco.

Sociedades cooperativas.	125
Idem anónimas.	83
Idem civiles.	9
TOTAL.	217

Las Sociedades cooperativas prefieren la construcción de casas aisladas ó de familia. Las anónimas la de grandes inmuebles.

(1) «Sociología Católica».—Abril de 1908.

(2) Arquitecto de la fundación Rothschild.—Les Problèmes sociaux.

(3) «Bulletin de l'Office du Travail».—Nov. 1907, pág. 1.165.

La vivienda barata en Madrid

Que es una necesidad en Madrid, por todos está reconocido; si es tal, lo que importa es resolver cuanto antes el problema, y esto es evidente. No soy partidario de los barrios obreros: la separación de clases es una causa más que sumar á los odios de las mismas, que se debe procurar atenuar todo lo posible; si los poderosos, en su modo de vivir, se retraen, por razones de *confort*, no lo hacen en absoluto; estas mismas razones les imponen numerosa servidumbre con la que, hasta cierto punto, conviven y forman organismos aparte, constituidos por varias clases sociales.

El ideal de la vivienda aislada es para mí defectuoso en la práctica; «la mancomunidad y la asociación dan como resultantes una fuerza mayor de vitalidad» (1), lo mismo en los seres aislados que en las sociedades, y esta fuerza es la más provechosa para contrarrestar el peligroso individualismo.

La antigua casa de vecindad, con todos sus defectos, tiene algo de bueno, y un espíritu investigador puede deducirlo, sólo con el estudio de los inimitables sainetes de nuestro inmortal D. Ramón de la Cruz, que, en broma y al reir, si ridiculizó sus faltas, hizo también resaltar sus ventajas; los vecinos, en ellas, forman familias, que, naturalmente, se disputan con frecuencia—esto es muy humano—, pero que también en los casos de apuro se prestan mutuo auxilio, y, en común, soportan y conllevan las dificultades y penas del vivir; en ellos vemos las bravías hijas del pueblo, que socorren al menesteroso con las mismas energías que emplean en peleas con las vecinas; y las casas de vecindad son familias ó comunidades unidas por los lazos de la cohabitación de un mismo techo; las necesidades, en este modo de habitar, se ponen más de manifiesto, son más conocidas, y no es lo mismo llevar una faza de caldo al indigente ó á la parida de la guardilla que al vecino de unas cuantas puertas más abajo, que padece aislado y tal vez ignorado de sus vecinos.

Claro es que no desfiendo ni soy partidario de las casas de vecindad con los defectos y faltas de higiene de las antiguas; mi ideal es la casa de vecindad moderna, con las mayores condiciones y garantías de salubridad que la ciencia impone y que el progreso de la construcción ha sancionado; una casa en la que pudieran vivir empleados modestos y obreros en comunidad provechosa para unos y otros y en la que las manifestaciones de la vida diaria estrechasen los lazos sociales y robusteciesen con esto la comunidad de los más, á virtud de la mutua instrucción ó el mutuo apoyo.

Las ventajas para la solución del problema, en su carácter general, son evidentes, y que su solución se simplifica, lo es asimismo también; pudiera adoptarse un sistema mixto: casas para un solo vecino y casas modernas de vecindad con todos los adelantos de ahora; yo sueño con unas construcciones enormes provistas de los más perfectos servicios, servicios que, para ser buenos, han de ser comunes á todos, y, entre ellos, baños, lavaderos, alumbrado, calefacción, é incluso cooperativas y mercados.

(1) Vicente Vera.

Del libro antes citado, de M. Henry Provenal, voy á exponer algunos de los perfeccionamientos de esta clase de viviendas á la moderna. «Instalación en cada cuarto de un medio de calefacción mecánicamente obtenido, distribución de agua caliente para todos los servicios generales, lavaderos, salas de baño, etc., luz eléctrica, supresión de las cornisas, molduras ó salientes que puedan retener el polvo, así como todas las esquinas ó ángulos rectos, sustitución de papeles pintados y zócalos por pinturas ó revestimientos de cerámica, instalación de un baño-ducha cerca de la cocina, modo de expulsar inmediatamente toda *la excreta*, buena ventilación de los cuartos roperos y las despensas, dotación de cofres ó cajas para la ropa sucia; además, preconiza en los pisos bajos unos depósitos para las bicicletas y coches de niños, y, en los patios, unos espacios cubiertos para que éstos puedan jugar los días de mal tiempo.»

Prescindiendo de este aspecto técnico, que acabamos de apuntar, tiene otros dos este asunto: Primero. Forma de la entidad que ha de acometer la solución del problema. Segundo. Lado financiero del mismo, su porvenir y desarrollo.

Ambos están estrechamente unidos y pueden tratarse conjuntamente.

¿Quién va á realizar la obra? ¿Será el Ayuntamiento con el apoyo del Estado? Nos parece mal sistema; este apoyo ha de ser muy eventual por la inestabilidad de nuestra política, y, si hoy se tiene, bueno será aprovecharlo y hacer una obra estable, con vida propia, de tal forma que, en lo sucesivo, pueda prescindir de su acción protectora. No me imagino al Ayuntamiento convertido en casero y obligado á una administración muy compleja, necesitada de frecuentes acuerdos que requieren tiempo, estudio de técnicos y comisiones, todo lo que implica dilaciones incompatibles con la buena marcha de los asuntos y organización de la empresa. Además, para emprender el Ayuntamiento por sí solo este cometido, le sería necesario un empréstito, de poca oportunidad por cierto, y todos sabemos las dificultades y lentitud para la aprobación de esta clase de operaciones. Por estas razones, á nuestro juicio, la obra de la Casa barata en Madrid, ha de ser una entidad autónoma; si el Ayuntamiento tiene personalidad bastante á constituirla, que lo haga desde luego; de no tenerla, que se le faculte al efecto y que el excelentísimo señor alcalde, ante notario, la funde en forma mutua ó colectiva, bajo el nombre de **Mutualidad madrileña de la Casa barata, Fundación de la vivienda económica**, etc., etc. Lo de menos es el adjetivo, lo que importa es el órgano, y, más que nada, los estatutos, clave fundamental y base para el buen funcionamiento de toda asociación.

El Ayuntamiento constituye la entidad, garantiza la suscripción de un determinado capital, sin perjuicio de que sea pública, y de tratar por todos los medios, de promover la concurrencia á obra social tan simpática y utilitaria, y la entidad se administra por sí sola al amparo de las leyes, con los beneficios que éstas le otorguen, sin ser propiedad del Estado ni del Municipio, pero sí bajo su protección y patronato.

Ya he dicho antes que lo importante son los estatutos; lo repito: de que sean ó no acertados depende toda la vida de la futura asociación; como fina-

lidad se han de inspirar no sólo en la conveniencia y utilidad de los socios, si que muy principalmente en que la administración sea sencilla, de una fuerza directiva simplista, y, á ser posible, personal, de uno solo responsable de sus actos y de sus determinaciones, pero con la autoridad bastante para la acción. Un mediano director gerente es preferible á un escogido Consejo de administración de superhombres, esto es sabido. Bueno será hacer constar, para salir al paso de la malicia, que el cargo de gerente ó administrador ha de ser incompatible con cualquier otro, por la necesidad de la continua atención y empleo de todas las actividades que requiere en la persona que lo desempeñe.

Si por falta de personalidad jurídica ó en evitación del lapso de tiempo que para perfeccionarla en el Ayuntamiento fuere necesaria, no por esto se debe abandonar la idea, para mí primordial, de crear un organismo en absoluto autónomo; la forma cooperativa es la preferible, y tal vez el ir derechamente á ella, lo más conveniente; sus ventajas son indiscutibles, porque puede comprender la construcción y el inquilinato; los socios ó adheridos á los estatutos son copropietarios desde el momento de suscribir una acción ó una póliza, como más adelante veremos; las acciones pudieran ser de 100 pesetas, y el primer desembolso del 10 por 100, es decir, que con sólo pagar 10 pesetas se entraría á formar parte de la **Mutualidad** y con derecho á sus beneficios. Este modo de ser social admite la ampliación indefinida, y, lo que en un principio pudiera ser grupo de unos cuantos, al correr del tiempo resolver el problema para todos.

Dando de lado la parte técnica de la construcción y suponiendo que se ha llegado á construir el primer inmueble de la Cooperativa, no con sus fondos, que en un principio fuera ilógico suponer que los tuviere, si que con los facilitados por un préstamo del Estado ó del Ayuntamiento, en especie, para la edificación y en terrenos nunca donados gratuitamente, justipreciados módicamente y con facilidades de reintegro á un largo plazo—que de intento huyo de dar á la obra el carácter de caridad, por entender que ésta deprime al obligado cuanto la acción solidaria le enaltece—; construído el primer inmueble, como antes he dicho, estará compuesto de un número de alojamientos, viviendas ó cuartos representativos de su coste total. Importa fijar este punto con toda claridad. Cada vivienda ha de constituir la parte proporcional, por sus condiciones, del importe total del edificio, y adquiridas y liberadas las acciones correspondientes al mismo, el inquilino será dueño de la vivienda que habite, ó, lo que es igual, de los títulos que representan su valor.

Dos modos hay de desarrollar esta operación indicada en el párrafo anterior, y que voy á apuntar á la ligera por no permitir otra cosa los límites de este trabajo, so pena de abusar con exceso de la atención de VV. SS. En el fondo, los dos procedimientos son uno solo, la forma y planteamiento es la que varía.

El uno consiste en un **alquiler** fijo—como en cualquier contrato de arrendamiento—, una cuota de **amortización** de las acciones que representan la parte de capital del alojamiento, y un **seguro de vida** que garantice el riesgo de fallecimiento del asociado antes de la amortización total á que estuviere obli-

gado, y á fin de que sus herederos no se vean privados de las sumas, ya pagadas por aquél, y de lo que pudiéramos llamar bienes de familia, adquiridos por el ahorro y privaciones de la misma. Este es el sistema de las Cooperativas francesas; por las facilidades que da la ley, en aquel país, á los constructores de casas baratas y la exención de impuestos, siempre previa declaración del derecho á estos beneficios, resulta que la suma de los tres conceptos que ha de pagar el asociado no es mayor que el corriente, con las ventajas de poder llegar á ser dueño del cuarto que habita y de asegurar á sus herederos el modesto capital que el mismo supone.

El otro medio que á mí se me ocurre—no conozco que se haya llevado á la práctica en ninguna parte—es á base de un **seguro de vida mixto**; seguramente es innecesario explicar á VV. SS. en qué consiste esta combinación de la ciencia del seguro, y, si la expongo, es obligado por la necesidad de dar claridad á mi argumentación. El seguro mixto de vida es el que funde ó resume en uno solo otros dos seguros—el de **riesgo de muerte** y el **seguro dotal**—; el contrato determina un plazo, y, al vencimiento de éste, la obligación del asegurador de entregar un capital proporcional al importe de las primas; si en el curso del período que comprende el contrato, antes de la fecha de su terminación fallece el asegurado, sus herederos ó beneficiarios perciben igualmente la suma del seguro.

De la exposición anterior se deduce con toda claridad la similitud que ofrecen el seguro de vida mixto y el de la vivienda barata, en el carácter de operaciones financieras encaminadas á fines análogos; en ambos se trata de adquirir un cierto capital dentro de un plazo por medio del pago de cuotas periódicas, garantizar el riesgo de muerte, y, si en el uno hay que pagar un alquiler del cuarto, más los gastos de reparaciones, equivalentes al interés del capital y á los gastos de administración, en el otro hay que pagar, asimismo, estos gastos y el beneficio industrial de entidad aseguradora; los fondos de reserva cargan las cuotas en los dos procedimientos y son garantía de la empresa y beneficio común.

Por medio de un ejemplo voy á desarrollar el mecanismo del sistema que he llamado de las Cooperativas francesas y del que he dado como aplicación del seguro de vida mixto á la resolución del problema de la casa barata; este ejemplo se ha de considerar sólo como un apunte, puesto que carecemos de las premisas conocidas, y he de partir de supuestos, al propio tiempo que, para mayor claridad, dada la índole de este trabajo, no procede el desarrollo de un plan completo, como se deberá hacer cuando se conozcan los factores precisos y no imponga el tiempo los apremios de ahora.

PROCEDIMIENTO DE LAS COOPERATIVAS

Supuestos:

- a) Valor del edificio: 300.000 pesetas.
- b) Número de viviendas: 75.
- c) Interés: 3 por 100.

- d) Período de amortización: veinticinco años.
- e) Edad media de los socios: treinta años.
- f) Mortalidad: 1/75 al año.

No creo necesario explicar el fundamento de los supuestos *a)*, *b)* y *c)*; son cifras razonables para los efectos del cálculo.

El período de amortización y la edad media de los socios están fijados en relación con la edad del retiro mínima del Instituto de Previsión, á fin de que llegada ésta no tenga ya gravámenes el asociado.

La mortalidad la deduzco con gran amplitud, como debe hacerse al establecer *supuestos* de la mortalidad media en Madrid y de la tabla A. F. francesa, aceptada por todos los actuarios. Según ésta, de 771.075 personas de treinta años, llegan á cumplir los cincuenta y cinco 572.246, es decir que, en los veinticinco años, fallecen la diferencia, ó sean 198.729.

Para averiguar la mortalidad de este grupo de 75 bastará formular la siguiente proporción:

$$\frac{198.729}{771.075} = \frac{x}{75}$$

y de esta resulta el valor de *x*, equivalente á 19,329, bastante inferior á los 25 del supuesto *f)*.

De los supuestos aceptados se puede fijar en:

Promedio del valor de cada vivienda. . .	4.000	pesetas.
Interés anual del capital.	9.000	»
Amortización.	7.988,70	»

(Imponiendo una peseta anual durante veinticinco años, con interés compuesto del 3 por 100, se obtienen 37,553; para obtener 300.000 pesetas lo deduciré de esta proporción:

$$\frac{1}{37.553} = \frac{x}{300.000}$$

Hechas las operaciones, el valor de *x* = 7.988,70.)

A los supuestos anteriores hay que añadir el de un siniestro ó fallecimiento anual con entrega del capital correspondiente.

Siniestro. 4.000 pesetas.

Además, es preciso dotar de una cantidad el presupuesto del año para gastos de administración, reparos de la finca y gastos generales, y conviene hacerlo con alguna amplitud, para que el sobrante nos dé un contingente de ingreso al fondo de reserva; fijaré, por estos conceptos, 8.000 pesetas.

Reuniendo los datos anteriores y redondeando las cantidades, se puede formular el presupuesto anual del modo siguiente:

Interés del capital.	9.000 pesetas.
Amortización del mismo.	8.000 »
Siniestros.	4.000 »
Gastos generales, etc., etc.	8.000 »
<hr/>	
TOTAL.	29.000 »

Divididas las 29.000 pesetas del presupuesto entre los 75 vecinos, corresponde á cada uno 386,66 pesetas anuales ó 32,22 mensuales, alquiler que no excede de los corrientes si se considera como un medio proporcional, puesto que al desarrollar el proyecto con bases fijas y conocidas, habrá viviendas que pagarán doble cantidad, y otras, por el contrario, la mitad menos.

PROCEDIENDO POR UN SEGURO DE VIDA MIXTO

La prima del seguro de vida mixto comprende y asume dos extremos, uno el riesgo de muerte y la capitalización del dinero, otro los gastos de administración y el beneficio industrial; el primero es la prima matemática ó pura que varía en proporción de la edad; el segundo es un sumando fijo é igual en todos los casos que carga la prima.

En el procedimiento de adaptación para la Cooperativa que me ocupo, la cuota del asociado ha de responder á dos extremos análogos y ha de estar compuesta de dos sumandos, una parte para garantizar el riesgo de muerte y amortizar el capital que supone el valor del alojamiento adquiriendo la propiedad de éste, bien por término del plazo ó por muerte del asegurado; la otra parte ha de atender al reintegro del valor de la finca, anticipado ó prestado, ó importe de su construcción á plazos.

El primer sumando es variable en proporción del riesgo; el segundo es fijo, lo que demuestra que, en esencia, subsiste la virtualidad del seguro mixto.

A primera vista parece que hay duplicidad en la amortización del capital; por medio de la operación se adquieren dos veces las 300.000 pesetas que he supuesto como valor del edificio, si bien es cierto que una parte para reintegrar éste y que, repartido, pase á propiedad de los asociados; la otra para atender, durante los veinticinco años, á todos los menesteres de la vida social, gastos generales, entretenimiento y reparación de la finca, siniestro y fondo de reserva.

Admitidos los supuestos que antes he establecido, voy á detallar el modo de operar aplicando á este procedimiento aquellos **datos**.

Descomposición de la cuota del asociado.

Prima de seguro de vida mixto de una persona de treinta años, capital 4.000 pesetas y plazo veinticinco años.

Procedimiento actuarial á prima pura ó matemática.

Fórmula:

$$P_{30 \mid 25} = \frac{M_{30} - M_{30+25} + D_{30+25}}{N_{30-1} - N_{30+25-1}} = \frac{M_{30} - M_{55} + D_{55}}{N_{29} - N_{54}}$$

Sustituyendo los valores conmutativos correspondientes tendremos, haciendo las operaciones indicadas:

$$\frac{126\,741'6 - 71\,901 + 112\,599'4}{6\,619\,151'1 - 1\,433\,535'5} = \frac{167\,444'0}{5\,185\,615'6} = 0'032\,289$$

Esta última cifra es la prima anual para cada peseta de capital asegurado, y para fijar lo que ha de pagar nuestro asociado la hemos de multiplicar por el que supone como valor su vivienda

4.000 pesetas \times 0,032,289, son pesetas 129,156 anuales.

Esta es la prima en relación del riesgo para una persona de treinta años de edad, y ya he dicho que ha de variar en consonancia y proporcionalmente á la misma; nos resuelve la parte del problema referente á amortización del capital por finiquitar el plazo ó por fallecimiento del asociado.

El segundo componente de la prima ó cuota ha de ser fijo é invariable en todos los casos, para que pueda servir de base á una operación financiera y darnos de una vez el capital total que vale el inmueble ó aplicarse á los menesteres sociales, como antes he dicho. Voy á suponer que se prefiere desligarse desde luego de toda deuda y que, para esto, se enajenan las pesetas anuales que por este concepto han de pagar los asociados con el carácter de plazos de las acciones suscritas.

El problema consiste en fijar la cuantía de esta parte de cuota para que su valor actual, al interés de 3 por 100 anual, nos dé un importe de 300.000 pesetas.

El valor actual de una peseta impuesta cada un año, durante veinticinco, ó lo que es lo mismo, el valor actual de la renta de una peseta anual en veinticinco sucesivos, calculando el 3 por 100, asciende á

17'413 1 pesetas.

Para obtener un valor de 300.000 pesetas que necesitamos, formularé la siguiente proporción:

$$\frac{17'4131}{1} = \frac{300.000}{x}$$

de la que

$$x = 17.228'408\ 49$$

Es decir, que para obtener 300.000 pesetas al contado con un interés de 3 por 100, precisa una obligación de pagar la cantidad anterior durante veinticinco años.

Si ahora dividimos la misma entre los 75 asociados, corresponderá á cada uno pagar:

$$\frac{17.228'408\ 49}{75} = 229,712\ 112$$

En números redondos, 230 pesetas.

RESUMEN

Redondeando cifras.

Riesgo y amortización.	130 pesetas.
Operación financiera.	230 »
TOTAL.	360 »

Que, repartidas entre los doce meses del año, dan un pago mensual por todos conceptos de 30 pesetas.

Hay que recordar que éste es el promedio para un capital de 4.000 pesetas, y que en todos los casos, en proporción del mismo, ha de ser la renta relacionada con el valor de cada vivienda.

Como resumen de todo lo que he tenido el honor de manifestar, he de formular las dos conclusiones más importantes:

1.^a Interesar del Gobierno de S. M. una legislación protectora de la Casa barata.

2.^a Crear una entidad autónoma que inicie en Madrid la construcción de esta índole y desarrolle el mecanismo financiero necesario, al efecto de que los asociados ó inquilinos del inmueble, á más de una vivienda sana y agradable, lleguen á ser propietarios de la parte del mismo que habiten, teniendo garantido el riesgo de muerte.

Llego al término de mi trabajo y sólo me resta ofrecer á VV. SS. el testimonio de mi consideración y respetos más profundos.

Madrid 5 de Febrero de 1910.

Felipe CARAMANZANA

BIBLIOGRAFIA

- Joaquín de Bar-
nola. Sobre habitaciones baratas. «Rev. Soc. hispano-americana». Junio 1908, pág. 449.
- N. Noguer. El problema de la habitación barata. «Razón y Fe». Febrero 1908, pág. 171.
- El mismo. La iniciativa privada y las viviendas baratas. «Razón y Fe». Abril 1908, pág. 436. Mayo, pág. 87. Junio, pág. 188.
- Bolletino dell'Uffi-
cio del Lavoro. Testo unico delle leggi sulle case popolari ó economiche, approvate con Regio decreto á 27 Febbraio 1908. Abril 1908, pág. 742.
- Leopold Katscher. Einiges vom Jungsten Wohnungsreformatg. «Soz. Kult.» Septiembre 1907, pág. 632.
- W. Thompson. Housing up-to-date. 1 vol. Londres. P. S. King et fils.
- E. R. Dewsnap. The housing problem in England. 1 vol. Manchester. Imp. de la Univer., 1907.
- Paul Strauss et
Charles Baulez. Habitations á bon marché. Commentaire juridique de la Loi du 12 Avril 1906 et guide pratique. 1 vol. in 8.º. París, 1908.
- Henri Turot et
Henri Bellami. Le surpeuplement et les habitations á bon marché. 1 vol. París, 1907.
- Eduard Payen. L'habitation salubre et á bon marché. «Economiste fran-
çais». 4 Avril 1908, pág. 486.
- René Poussin. Traité elementaire des Assurances. París.
- Puyol Lalaguna. Manual de seguros sobre la vida. Biblioteca de la Paz So-
cial. Madrid.

SOCIEDADES DE CASAS BARATAS

- Société des habitations á bon marché. Rue Lavoissier, 4, París.
- Société du logement ouvrier. 88, rue du Moulin Vert, París.
- Société anonyme cooperative d'Ecouen.
- Maisons pour vieux ménages, Mouvoux.
- Société cooperative á bon marché, Cannes.
- Le foyer des agents des postes. (Cooperative habitation des PTT.)

FOLLETOS ECONOMICOS DE SOCIOLOGÍA

I La vivienda barata en Madrid. 0,30 ptas.

Se vende en las principales librerías y en la Administración de *La Revista Agrícola*, Martín de los Heros, núm. 8. El importe de la venta se destina exclusivamente á fines de propaganda.