

URBANISMO

LA HABITACION EN INGLATERRA

(Continuación)

SECCION A CARGO DEL INSTITUTO NACIONAL DE URBANISMO

NOTA.—Presentamos la continuación de un estudio de M. H. Chapman tomado de la Revista *La Vie Urbaine* del Instituto de Urbanismo de la Universidad de París.

EL PROGRAMA GREENWOOD.

En 1930 la crisis de la vivienda era, claramente, menos aguda y fué evidente que las dos tareas más importantes eran construir para las clases más pobres, para las cuales aun las casas subvencionadas eran muy caras, y hacer algo por suprimir la vergüenza de los conventillos. Mr. Arthur Greenwood propuso una ley, adoptada en el curso de este año, en la cual se contemplan tres categorías de zonas de insalubridad, es decir, que hay zonas por higienizar completamente, zonas por mejorar, donde algunas casas solamente deben ser demolidas y zonas buenas, en las que una que otra casa debe ser considerada.

En las primeras las autoridades locales tienen el derecho de dictar una orden de saneamiento, obligando a los propietarios a demoler. Si la orden es aprobada por el Ministro, después de una inspección en el terreno, y si el propietario no obedece, la autoridad puede demoler y cobrar los gastos al propietario. En seguida el terreno puede ser utilizado conforme a los reglamentos de construcción y al plano de urbanización, si ha sido preparado. Si la autoridad lo prefiere, puede usar de su derecho de compra en vez de dar la orden de saneamiento. Si no hay entendimien-

to sobre el precio, la autoridad puede dirigirse al Ministro para obtener la expropiación, y en ese caso, debe haber una información pública al respecto. No se indemniza sino el valor del terreno y los gastos de mudanza o pérdida comercial.

En las zonas por mejorar, es decir, donde un saneamiento completo no es necesario, la autoridad local debe indicar la zona en referencia en un plano, dictar una resolución indicando sus intenciones y anunciar estas gestiones en un diario local. El Ministro debe tener la seguridad de que el trabajo puede ser terminado en un plazo razonable y puede exigir que se proporcione habitación a los desalojados, por un tiempo dado. En algunos casos será necesario solamente reparar las casas, en otros no podrán ser salvadas.

Cuando hay agrupaciones muy numerosas de casas, puede ser necesario demoler solamente algunas para dejar que penetre el aire y la luz. La autoridad local debe ingeniarse para que esto se haga y para comprar (de buen o mal acuerdo) lo que sea necesario. Deben dictarse reglamentos para impedir la reaparición de los conventillos.

Se puede intervenir también en las casas insalubres aisladas, es decir, no es preciso que estén necesariamente en una zona por mejorar.

Si la casa puede ser reparada por precio razonable, la autoridad puede notificar al propietario, que tiene el derecho de apelar al Tribunal de Cuentas. Cuando el propietario no obedece, la autoridad puede efectuar los trabajos a cuenta de él. Si una casa no es reparable, puede dar orden de demolición, pero el propietario tiene el derecho de apelación. En este caso, si el propietario no obedece a la orden, la autoridad puede actuar a cuenta suya y comprar el terreno por el solo valor del terreno.

Es de notar que en ningún caso, ya sea que se trate de una zona por higienizar, de una zona por mejorar o de casas aisladas, se paga indemnización por una casa por demoler y ningún pago suplementario puede efectuarse por el hecho de que la autoridad actúe en desacuerdo con el propietario. El terreno, sí, debe ser pagado.

SUBSIDIOS Y ALQUILERES EN EL RÉGIMEN DE LA LEY GREENWOOD.

La legislación anterior había previsto que las autoridades locales y el Gobierno tomarían una parte igual de las pérdidas acarreadas por el saneamiento de las zonas insalubres, pero,—en razón de la crisis violenta de la vivienda,—se había hecho muy poco. En el régimen de

a ley de 1930, el Gobierno tomaba claramente la responsabilidad de la pérdida. Los subsidios del Gobierno fueron acordados en razón de una dádiva por habitante desalojado, (adulto o niño), y provisto de nuevo alojamiento. Esta dádiva es de 2 libras 15 chelines por persona y por año, durante cuarenta años en las ciudades y de 2 libras 10 chelines en los distritos agrícolas. En Escocia estas cifras son de 2 libras 10 chelines y 2 libras 15 chelines. Las autoridades locales deben una contribución de 3 libras 15 chelines por año y por casa. Cuando es necesario construir casas colectivas de más de tres pisos en una zona saneada, o cuando el terreno ocupado por un proyecto aprobado vale más de 100,000 francos por hectárea, la subvención del Gobierno es elevada a 3 libras 10 chelines por persona.

Las sociedades a dividendos limitados pueden recibir estos subsidios gubernamentales, cuyo valor en capitales avaluado en 195 libras. Subsidios más reducidos, cinco libras por año durante 40 años, pueden obtenerse para pequeñas casas destinadas a personas ancianas.

Esta ley no ha tenido todavía el tiempo necesario para producir todo su efecto. Hasta ahora (septiembre de 1934) ha dado por resultado la construcción de 21,500 casas para reemplazar los conventillos; prácticamente, son la obra de las autoridades comunales. Numerosos proyectos se están tramitando y en noviembre de 1933 se había anunciado que los programas de las autoridades locales prevenían la destrucción de 200,000 casas insalubres en los cinco años siguientes.

Una experiencia interesante de diferenciación de arriendos se ha hecho en Leeds. Se ha encontrado que de ninguna manera las perso-

nas alojadas por la autoridad, aun aquéllas que habían sido expulsadas de los conventillos, tenían necesidad real de una subvención por el alquiler. El subsidio recibido del Gobierno no es, pues, aplicable a la casa, sin tener en cuenta los recursos del arrendatario, pero sí a las familias que tienen necesidad de él. El alquiler más elevado que se exige es un alquiler económico, es decir, fundado sobre el precio del costo líquido sin subsidio.

Partiendo de esta base, la totalidad del subsidio recibido se divide de manera que permita la disminución del arriendo económico de subvenciones semanales proporcionadas a la renta familiar, siendo la subvención tanto mayor cuanto menor es la renta. Se asegura que esta es la mejor manera de emplear el subsidio y muchas autoridades siguen atentamente el experimento.

LA LEY HILTON YOUNG.

En 1930, Sir Hilton Young fué autor de una ley que esbozó aún un nuevo plan de acción. La legislación anterior (1925), había dado a las autoridades locales el derecho de garantizar a las sociedades de construcción, el reembolso de los adelantos hechos por ellas a sus miembros para comprar casas, no sobrepasando un valor de 1,500 libras, en tanto cuanto estos avances excedieron los que estaban previstos en los estatutos de la sociedad. Esto significaba que las sociedades podían elevar la proporción de sus préstamos de un 70% a un 90%. La ley de 1933 dió al Ministro el derecho de participar, máximo con la mitad de la pérdida soportada por una autoridad local, con motivo de la garantía futura de estos 20% suplementarios siempre que el avance haya sido hecho con el propósito

de construir o comprar casas de arriendo para los obreros. Ninguna reglamentación existe relativa a las rentas.

Por la naturaleza de las cosas parece increíble que esta disposición haya sido empleada. El rol de una sociedad de construcción es actuar como una asociación, haciendo, a la vez el papel de caja de ahorro y de préstamo para sus diferentes miembros, habiendo estado destinada la gran parte de los avances acordados, a las casas adquiridas por sus ocupantes. Utilizando la ley de 1933 abusivamente, las sociedades invertirían su rol y cambiarían completamente de naturaleza, pues ellas invertirían capitales en gran escala, en empresas de construcción. No hay indicios de que alguna sociedad hiciera estas gestiones.

PROPIEDAD DE LAS CASAS.

Además de las operaciones de las sociedades de construcción que, como en América, se han multiplicado después de la guerra, las autoridades locales recibieron el derecho de otorgar hasta el 90% del valor en que se estiman las casas, a los compradores eventuales. Estos derechos le fueron concedidos al principio por el «Small Dwellings Acquisition Act» de 1899 y han sido aumentados desde entonces. Como la ley no otorga sino un permiso y no todas las autoridades han hecho uso de él, no hay una práctica uniforme para todo el conjunto del país. Algunas autoridades han usado ampliamente sus derechos, procurándose el capital, ya sea en el libre mercado, ya sea, como en el caso de las pequeñas autoridades, en los «Public Works Loan Commissioners», mientras que otras han preferido dejar esta cuestión a las

sociedades de construcción, lo que, en general, resulta algo más caro.

Un hecho muy importante de constatar, en lo que se refiere a la propiedad de las casas, es que los constructores terminan a menudo sus propias combinaciones con las sociedades de construcción y los adquirentes, de tal manera que tomando el constructor una parte del riesgo, el porcentaje del valor que puede ser hipotecado alcanza un 90%. Será interesante observar el porvenir de las sociedades de construcción, pues con el aumento de sus recursos obtendrán el poder de elegir:

a) El ensayo de conservar y de extender la proporción, ya muy acrecentada, de habitantes propietarios de sus casas; b) De llegar a ser ellas mismas propietarias en gran escala; o, c) De trabajar por

reducir tanto los depósitos como los préstamos.

Entre 1913 y 1933 el total de inversiones de las sociedades de construcción se elevó de 65.000.000 de libras a 477.000.000 de libras; en 1913 los adelantos sobre las hipotecas otorgadas durante el año subían a 9.000.000 de libras, mientras en 1933 sobrepasaban los 98.000.000 de libras. Además las autoridades locales adelantaron después de la guerra alrededor de 79.000.000 de libras a cerca de 161.000 personas que adquirieron sus casas; menos, pues, que las sociedades en un año.

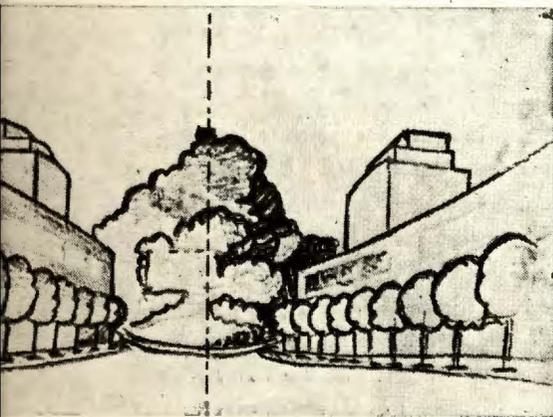
El número total de casas edificadas después de la guerra en Inglaterra y en el País de Gales es de 2.400.000, más o menos, sobre los cuales alrededor de la mitad han sido levantadas por la iniciativa privada no subvencionada.

Sobre estas últimas, 200.000 más o menos son del tipo más amplio, que en rigor pueden ser consideradas como casa obrera. 180.000 más se han construido en Escocia. La iniciativa privada no subvencionada hizo muy poco en los primeros años, pero las cifras crecieron poco a poco, y desde hace algunos años, ella ha sido el principal factor de la construcción de casas.

Las casas no subvencionadas han sido construidas casi todas por iniciativa privada. Actualmente los subsidios del Gobierno central acordados en virtud de las leyes de 1919 cuestan alrededor de 7.000.000 de libras; los subsidios del programa Wheatley, 4.000.000 de libras y los del programa Greenwood, 250.000 libras por año. Estos últimos aumentarán a medida que se efectúe el trabajo.

(Continuará).

EL AISLAMIENTO DEL CERRO SANTA LUCIA



Es corriente oír, a muy buenos vecinos, lamentarse con la mejor intención, de que cuando pudo hacerse, no se crearan plazas y jardines en una extensión de dos cuerdas de radio por lo menos, en torno del Cerro Santa Lucía.

Esta idea simplista, que hasta se podría llamar lógica, ha tenido

siempre celosos cultivadores y sólo gracias a la eterna desidia e indigencia municipal no se ha realizado.

Pero, si algún Alcalde impulsivo hubiera acometido un proyecto tal, habría pasado a la posteridad como el ángel exterminador del cerro. Rodeado de parques, el peñón que rellenó, plantó y edificó Vicuña Mackenna, habría perdido la escala,

aparentemente, su altura y su masa se habrían reducido quizás a qué proporciones y habría dejado de ser un «cerro», para convertirse en un insignificante resalto del terreno en medio de un gran parque.

Sin tanta exageración, pero dentro del mismo criterio se desarrollaron los planos municipales para el aislamiento del Cerro: se expro-

