U-3
C-266

SOCIEDAD ECONÓMICA DE AMIGOS DEL PAÍS
DE VALENCIA

Expediente n.º _____

Principia en 7 *de* Mayo *de* 1895.

Termina en ____ *de* _____ *de* 18

PROCEDENCIA. **COMISIÓN.**

OBJETO.

Alteraciones en las rentas de fincas urbanas de Valencia desde 1850.

Registro general núm. _____

V-3
C-266

Administración de Hacienda

de la

Provincia de Valencia

Negociado .....

N.º .....

El Ilmo Sr.
Delegado de Hacienda
de esta Prov.ª ha acorda-
do se dirija á V.S. comu-
nicacion rogandole se
sirva informar á estas
Oficinas respecto á las
alteraciones que desde
mediados de siglo hasta
el año 1890 hayan teni-
do en esta Capital las
rentas de las fincas
urbanas.

Al cumplir gustoso
dicho acuerdo, me per-
mito rogar á V.S. se
sirva emitir tal infor-
me en el plazo mas
breve que le sea

REAL SOCIEDAD ECONOMICA VALENCIANA 1776

posible

Dios gue á V.S. mt al.

Valencia 2 de Mayo 1895

José Castillo

Attonor

ADMON
MAY 15
VALENCIA

REAL SOCIEDAD ECONÓMICA VALENCIANA DE AMIGOS DEL PAÍS 1776 ★ FERTOMNIA TELLUS

Sr. Presidente de la Sociedad económica

de Amigos del País

V-3
C-266

La Sociedad económica de Amigos del País accediendo gustosa al atento ruego que por conducto de V.S., se ha servido dirigirle el Ilmo. Sr. Delegado de Hacienda de esta Provincia tiene el honor de emitir el siguiente informe en contestación á su oficio de .....

Una de las epocas en que las rentas de fincas urbanas han sufrido mayores alteraciones, es justamente la comprendida desde mediados de Siglo hasta 1890 á que se contrae el mencionado oficio, siendo muy difícil precisar con exactitud tales alteraciones, sobre todo concretandolas en cada año.

Dos causas principales determinaron el rapido aumento que los alquileres de fincas urbanas obtuvieron en esta Capital. Fué una el sobresalto y la intranquilidad que las agitaciones de la revolucion primero y de la guerra civil despues, llevaron á ~~los pueblos de nuestra Patria~~ muchos, decidiendo, á todo aquel que podia disponer de algunos medios, á buscar en

las Capitales mayor regularidad y sosiego.

Por eso, las rentas de que nos ocupamos, que habían tenido algun pequeño aumento á principios de mediar el siglo, desde 1868 subieron rápidamente.

La segunda causa de este aumento fué el estado florecente que hasta 1887 próximamente, tuvo en general nuestra agricultura y los precios altísimos que alcanzaron sus productos, especialmente los vinos.

Casi la totalidad de los grandes vinicultores de la provincia, vinieron á establecerse á Valencia donde, aparte de que pudieron contratar con mayores facilidades la venta de sus caldos, disfrutaban de las comodidades y atractivos de toda gran poblacion.

Otras dos causas tambien motivaron la baja de las fincas urbanas.

Una fué, el exceso de edificaciones que, quizá aumentaron los mismos que aquí vinieron á establecerse, construyendo no pocos edificios con el producto de toda aquella riqueza agrícola.

Grandes y pequeños propietarios, alucinados por los abundantes rendimientos que daban las casas, comenzaron á construir sin sobra de cálculo, edificios para familias de todas condiciones, y en bien pocos años el de pequeña mediana y gran porcion pudo elegir entre cientos de habitaciones, no solo aquella que tuviera mayores comodidades, sino que tambien fuera de más bajo alquiler. Y entonces se impuso la baja de las rentas de fincas urbanas tanto más rápida cuanto lo había sido el desmedido afán de edificar.

Pero lo que vino á determinar un descenso abrumador en dichas rentas desde 1887 á 1888 fué la depreciacion de nuestras cosechas, particularísimamente del vino.

Esta es la 2ª y no menos importante causa de la baja á que nos referimos, pues no solo obligó á muchas familias que vivían de aquella riqueza agrícola, á volver á sus pueblos, sino que reflejando esta crisis en el comercio y en la industria, á todos alcanzó tal estado de cosas, obligando á los propietarios á rebajar los alquileres considerablemente, si es que no querían exponerse á ver sus casas vacías

4/

por mucho tiempo.

Estas han sido las causas de la depreciación de las rentas que nos ocupan y antes quedan consignadas las que motivaron el aumento de las mismas. Pero lo que resulta difícil es el concretar las alteraciones que tales causas han llevado á las rentas.

Como regla general, esta Sociedad cree que desde 1850 á 1860 las rentas aumentarían en un 10 %; hasta 1870 en un 30 %; hasta 1885 ~~5~~ en un 35 á 40 ~~sostenimiento~~ en que se sostuvieron hasta 1887 á 88 en que comenzaron á bajar rápidamente alcanzando un descenso en 1890 de un 20 p% que desde entonces es aún mas sensible.

U-3
C-266

Desde mediados de siglo las rentas de fincas urbanas de Valencia fueron aumentando considerablemente hasta el año 188....

Tal aumento reconoce como causa la venida á la Capital de gran número de familias avecindadas en pueblos de esta provincia, primero, por ——— Guerra Africa ———

despues, porque en la época de la revolucion y guerra civil se consideraban mas seguras en Valencia, y últimamente porque el floreciente estado de la agricultura en la provincia, los subidos precios que alcanzaban las cosechas especialmente el vino, permitió á muchos agricultores, sobre todo á los de regiones vinícolas establecerse en la Capital, pues contaban con sobrados medios, para sostener los mayores gastos que la vida origina en Cita.

Cuando en 188... comenzó la depreciacion de nuestros vinos y de la generalidad de las cosechas, la inmensa mayoría de las familias cuya posicion

dependía del buen precio que éstas venían obteniendo, se vieron obligadas á buscar en sus respectivos pueblos vida mas económica, refluyendo esto en la propiedad urbana de Valencia; y como ello coincidió con desmedido aumento de edificaciones, vino á determinar una importante baja en la propiedad que se ha hecho bien sensible desde 1885 próximamente.

Una finca por ejemplo que en el año 1850 producía 1.000 ptas., habrá tenido las siguientes alteraciones.

año 1850 = 1.000 ptas
5 = "
60 = 1.200
5 = 1.300
70 = 1.500
5 = 1.800
80 = "
5 = 1.600
90 = 1.500

V-3
C-266

Accediendo con gusto esta Sociedad al ruego del Ilmo. Sr. Delegado de Hacienda de esta provincia que V. S. se sirvió trasmitirme por medio de su atento oficio de 2 del actual, para que informara acerca de dicho en sesión ordinaria de 8 del mismo, las alteraciones que desde mediados del siglo hasta 1890 hayan sufrido las rentas de fincas urbanas de esta capital, paso a informar á V. S. lo que sigue.

"Una de las épocas en que las rentas de fincas urbanas de esta capital han sufrido una grave alteración, es la comprendida entre los años 1850 y 1890.

Es muy difícil precisar con exactitud el año y la importancia de cada alteración, por carecerse de datos concretos y porque así el aumento como

la disminución de dichas rentas
ha producido gradualmente
en el transcurso de varios años.

Aumentaron de esta manera desde 1890 hasta ~~1870~~ los años 1869 y 1870

A partir de este último año y hasta 1887 se aumentaron en rápido aumento, debido á causas bien conocidas.

Fué la primera el sobresalto y la intranquilidad que las agitaciones de la Revolución de 1868 primero y de la guerra civil después, llevaron á las poblaciones rurales, y que decidieron á muchos de los que contaban con algunos medios para vivir en la capital á buscar en ella la tranquilidad y sosiego de que carecían,

Otra causa, no menos importante, fué el estado floreciente que hasta 1887 tuvo en general nuestra agricultura por los precios elevados que alcanzaron sus productos, en especial los vinos.

Todas estas determinaron un aumento de la población que podrijo, como no podía menos, una elevación de los alquileres de las fincas urbanas de la capital.

Esta elevación de los alquileres por una parte, y por otra la existencia de capitales que no tenían fácil y cómoda colocación dieron lugar al ensanche de la ciudad con la construcción de grandes barriadas, y que habían de

produzió por ley natural
como produzirán
~~por ley natural~~, una baja
~~de las rentas de~~ en los alqui-
leres, que se acentuó cuando
1887 y
realmente en 1888 por la gran
depreciación ~~de muchas~~ hay cosas
en especial
muy, ~~y sobre todas de otras~~
de la de los vinos, pues obligó ~~a~~ a
á muchas familias á volver
á sus pueblos por no ya contar con
medios suficientes para continuar viviendo
do en la capital, ~~pues que~~
viendo ~~el~~ motivo de que que
dasen vacías
gran número de casas y de
que los propietarios bajasen
los alquileres á fin de que
fuesen ocupadas.

Su poder

V-3
C-266

ninguna ha aumentado
indicar una alguna
~~proporcion~~ ~~una~~ aptitud las
numeros y disminuciones
de que queda hecho mé-
rito, esta Sociedad enco
gue en general
gue desde 1850 á 1860 las
rentas de fincas urbanas de
esta ciudad aumentaron
en 1a por 100; desde 1860 á
1870, en otro 1a por 100 mas;
desde 1870 á 1885, en un
15 á un 20 por 100 mas, sin
que experimentaran variación
sensible
alguna hasta ~~1887~~ los años
1887 y 1888, en que principiaron á
~~bajar~~ bajar rapidamente, llegando la
disminución en 1890 á
un 20 por 100 y subiendo
y habiéndose aumentado muy

todavia con posterioridad
como lo revela el cuaderno
valde número que de cargo
que ~~de algunos~~ desde algunos
años existen constantemente
desalquilados.»

Lo que por acuerdo de esta
Junta y como contestación
á dicho oficio tengo el honor de participar
para á V. S. á los fines que
convengan oportunos.

Dios gde. Valª 18 de Mayo de 1895.

El Director,

Sr. Admor. de Hacienda de esta
provª