

À las Juntas de Inspeccion y gerencia de la Sociedad constructora de edificios urbanos.

SEÑORES:

El pensamiento de construir viviendas cómodas y sanas para las familias de artesanos y otras de cortos haberes, fué concebido en Lóndres donde se estableció habrá 13 años la primera Sociedad constructora de esos edificios, poniéndose á la cabeza de ella los hombres mas notables de aquella nacion. Bien pronto hubo de verse que ese pensamiento entrañaba no solo una idea filantrópica, mas tambien una gran cuestion social y moralizadora, y así comprendido, se generalizó rápidamente creándose diversas sociedades para realizarlo y tomando los Gobiernos una parte mas ó menos importante en estas empresas; y desde que en la exposicion de Lóndres de 1862 se exhibieron varios modelos de casas para obreros, se ha dado tal importancia á esta cuestion que no hay estado alguno de Europa donde los Gobiernos y los pueblos no se hayan ocupado formal y estensamente, de satisfacer esto que se ha reconocido por todos ser una gran necesidad de órden social.

Aunque solo bajo el punto de vista de proporcionar á las clases pobres habitaciones en alquiler, mas cómodas, sanas y baratas, se hizo tambien sentir esa necesidad en nuestro pais, y la prensa periódica llamó sobre ella la aten-

cion, escitando á los capitalistas á la construccion de casas para aquellas clases pobres, y presentando un cálculo de las utilidades que podria rendirles el capital así empleado.

Laudable y digno de todo encomio era seguramente, el pensamiento de mejorar, siquiera fuese en pequeña parte, la triste situacion de nuestras clases pobres, con respecto á su vivienda, edificando en buenas condiciones higiénicas y alguna comodidad, las conocidas casas de vecindad de otros paises, en las que ballasen mejor albergue aquellas clases; mas no era esta la solucion del gran problema de la casa del pobre, planteado hace 15 años, y que se ha venido resolviendo con admirable éxito en todas las naciones de Europa.

Con posterioridad y con el mismo pensamiento de mejorar las condiciones de la vivienda del pobre, se creó nuestra Sociedad constructora; pero ni el pensamiento ni la forma en que hubiere de ejecutarse en su caso, se hallaba bien definido, y por consiguiente no fué consignado esplicitamente en el contrato social, obrando en esto la Sociedad con gran cordura, pues era expuesto á graves inconvenientes contraer obligaciones concretas anticipadas, sobre las operaciones sociales y los medios de realizarlas; por que dependiendo en gran manera su buen éxito, de la enseñanza que diera la esperiencia, podrian esos preceptos anticipados y absolutos, á los cuales hubiesen de sujetarse las operaciones sociales, ocasionar graves compromisos, paralizar el progreso de la empresa, y aun anular su beneficioso objeto.

Así, dejando ancho y desembarazado campo á la administracion social para todos los detalles de ejecucion, se limitó el contrato á establecer bases generales sobre el objeto de la Sociedad y los medios de realizarlo.

Declaró sencillamente que el objeto era contruir edificios urbanos en esta capital, y nada se estableció sobre su extension, ni su forma, ni su destino, quedando esta parte á la deliberacion de la Junta inspectora y de gerencia, á la cual se autorizó para aprobar los planos de los edificios, que lo haria segun lo exigiesen el pensamiento íntimo y el interés social, ilustrada que fuese por los resultados que progresivamente ofreciera la experiencia.

Fué otra base del contrato, que las casas se vendieran inmediatamente y en pública subasta, para invertir su producto en nuevas construccion; pero fuera de la precisa subasta, se dejó al mismo juicio de la gerencia, fijar todas las demás condiciones de la venta y el pago.

Se consignó como base general, que las obras se hiciesen por contrata; pero se reservó la Sociedad el derecho de variar esta base, si así lo estimase conveniente, en Junta general, acordando que fueran hechas por administrador, como en la actualidad se estan ejecutando.

Fijó el capital social en 400 acciones de 240 escudos; mas reservándose tambien la Sociedad el derecho de aumentar el número de acciones y por consiguiente el capital, cuando lo creyese beneficioso á la empresa, haciendo dicho aumento sin que se perjudicase á los primitivos accionistas.

Vese, pues, como obrando la Sociedad al constituirse

con previsor y prudente cordura, dejó espeditos todos los caminos que conviniera emprender para la mas completa y benefica realizacion de la empresa; en el interes público, mejorando la poblacion y las viviendas de las clases menos acomodadas, y en el interes social, invirtiendo con utilidad propia, en armonia con el bien público, sus capitales.

Hechos hoy ya útiles estudios, por medio del ensayo de las obras ejecutadas por administracion, comparadas con las practicadas por contrata, y obtenidas seguridades de cuanto puede abaratare el costo de construccion; obtenida tambien la casi seguridad de la venta de las casas, por medio de las ventajas y facilidades para el pago de ellas, que con beneficio de la Sociedad se han dado á los compradores, aumentando así considerablemente su número, y contando por esta conbinacion de ventas e ingresos sucesivos, con un capital que se hace progresivamente mas considerable y por consiguiente capaz para dar mayor ensanche á las construcciones; hoy que al conocimiento práctico de nuestros recursos y de los mas provechosos medios de emplearlos, se agrega la luz que nos proporcionan las interesantísimas noticias que la prensa propaga, describiendo la gran Exposicion de Paris, entre cuyas noticias de un estudio mas detenido y profundo, se hallan las que se refieren á los modelos exhibidos, de casas para obreros; nos hallamos, Sres., ya en el caso de deber ocuparnos de esa importante cuestion, planteando el problema que nuestra Sociedad está llamada á estudiar para darle su solucion práctica en nuestro pais.

Creyéndolo así, he juzgado un deber mio por el honro-

so cargo de la presidencia de la Sociedad que la misma me ha conferido, formular la solucion en nuestro pais de ese importante problema de la casa pobre, en el proyecto de construccion de 30 casas destinadas á que sean adquiridas por familias de cortos haberes, que tengo la honra de presentar á vuestra deliberacion, precedido de una breve reseña de la marcha que ha seguido esa gran cuestion de las casas para habitacion del pobre, en los diversos paises donde ha sido objeto de detenido estudio, y se ha resuelto con éxito tan feliz como con universal aplauso.

Para esta reseña tomaré las noticias que contiene la interesante obra *Crónica de la Exposicion de 1867*, escrita por el profundo pensador y filósofo escritor Sr. Castro Serano.

El feliz y filantrópico pensamiento de la casa para el pobre, concebido en Lóndres, por el rey consorte príncipe Alberto, contaba ya á los 10 años de creada la primera Sociedad constructora de esos edificios, con multitud de barrios construidos por ella en toda Inglaterra, para dar cómoda, sana y barata habitacion, no solo á gran número de familias obreras y trabajadoras, mas tambien á otras muchas de la clase media, pero de pobres y modestas fortunas.

Estas casas se hallan construidas en grupos aislados de dos viviendas para dos familias, á fin de que la construccion resulte para cada una mas económica; pero estas dos viviendas son 2 casas independientes, sin otra comunidad que hallarse unidas. Tienen su jardin que no es menor que el solar edificado; constan de planta baja y alta; las paredes

son de ladrillo y las vigas de hierro fundido, su aspecto exterior é interior decente y bello; y el precio segun la magnitud de cada casa varia de 16,200 á 22 mil rs. En la exposicion de Lóndres de 1862 se exhibieron varios modelos de estas casas.

Antes de esta exposicion, en 1861, se habia fundado en Paris por la iniciativa y bajo la proteccion del Emperador Napoleon, la Sociedad cooperativa inmobiliaria de Francia, con el objeto de edificar sobre terrenos comprados por ella misma, casas destinadas por su precio á que pudiesen ser adquiridas por familias de cortos haberes; pero fabricadas con las necesarias condiciones de comodidad, desahogo y salubridad. El precio de ellas que debia ser análogo al alquiler, podia satisfacerse en el espacio de 5, 10, 20 ó 30 años, conforme á la posibilidad del comprador para hacer el pago.

De estas casas se ha exhibido un modelo en la exposicion de Paris de este año, el cual consta de un zaguan y sótano; en la planta baja, cocina espaciosa y comedor; en la alta dos cuartos dormitorios empapelados; sobre ellos un desvan ó granero de dos varas de alto; agua abundante; pavimento de mosaicos, duro y de agradable aspecto; puertas y armarios fuertes, con buenos herrajes y pintura; el edificio tiene todas las condiciones de fortaleza y duracion.

Gran parte de los socios son los mismos obreros y trabajadores que han de ser dueños de las casas, dándoles la cualidad de socio el derecho de preferencia para adquirirlas.

Se hacen muy notables en los Estatutos de esta Sociedad, la tendencia á satisfacer del modo mas amplio, los deseos y

aun los gustos mas caprichosos de las familias trabajadoras que aspiran á ser propietarios; nada se les impone; ni las cuotas mensuales que ha de descontar; ni el tamaño y configuracion de la casa; ni aun el aspecto exterior, ni su mayor ó menor armonía con las fachadas de las casas vecinas; cuanto exige el aspirante á una casa, que sea compatible con el sistema de construccion y órden económico establecido, todo se le satisface por completo. Este derecho que se reconoce al que aspira á ser propietario de una casa, no solo se funda en la justicia de que el dueño del edificio sea el que determine sus condiciones y no el constructor, mas aun principalmente en que por este medio se puedan hacer propietarios mayor número de familias, que es el grande objeto de la Sociedad; porque hallándose íntimamente en relacion las condiciones del edificio con su costo, solo el que ha de adquirirlo puede establecer aquellas condiciones, para que el precio se halle al alcance de su fortuna.

Otra Sociedad creada en las provincias francesas del Rhin, llamada de *Mulhouse*, ha exhibido tambien en el campo de Marte el modelo de sus construcciones en un grupo de 4 casitas, alzadas en el centro de un jardin. La organizacion de esta Sociedad difiere algo de la que tiene la cooperativa de que hemos hablado ántes. Sus socios son casi en totalidad obreros del pueblo que dá nombre á la Sociedad. Las casas que construye tienen gran semejanza con las ideadas por el príncipe Alberto de Inglaterra; se entra en ellas por una escalinata de 5 peldaños, rodeada de yedra y de arriates cubiertos de flores. En la planta baja se hallan la cocina y comedor, ámbas piezas provistas de buenas y

capaces alacenas y ventanas que suministran abundante luz y ventilacion; en la planta alta dos habitaciones dormitorios y sobre ellas un salon gracero.

Esta Sociedad ha llevado su proteccion á las clases obreras y trabajadoras, mucho mas allá de proporcionarles simplemente una vivienda, pues con la casa recibe el que la adquiere todos los enseres de moviliario y menage, las ropas de cama y mesa, y cuantos accesorios por menudos que sean contribuyen á satisfacer las necesidades de la vida del hogar. El valor de estos efectos se agrega al de la casa, con el cual se paga.

Ochocientas casas lleva construidas esta Sociedad, de las cuales mas de la mitad pertenecen ya en pleno dominio á sus compradores.

Á imitacion de Inglaterra y Francia se ocupan de esa importante cuestion social que encierra la casa para los pobres, todas las naciones de Europa; viéndose alrededor del palacio de la exposicion, los modelos de esas casas que exhiben Belgas, Rusos, Prusianos, Noruegos, Suizos, etc. Todos se han apresurado á exponer no solo lo que meditan en pró de la vivienda de sus trabajadores, si no lo que tienen ejecutado y en obra para proporcionar comodidades domésticas, á las clases que hasta ahora han carecido de proteccion.

Concluiré esta reseña histórica extractada como he dicho de la notable *Crónica de la exposicion de Paris*, copiando lo que en la misma obra se escribe con referencia á nuestra España. Dice así:

«En 1862, contemplando nosotros á las puertas del pa-

lacio de Kensington las dos casitas modelo que exponia la Sociedad patrocinada por el príncipe Alberto, llamábamos ya la atencion de los hombres de estado en nuestra pátria y decíamos: «Si los ingleses consideran que sus clases medias necesitan viviendas que las regeneren..... si ellos han proclamado la perentoria obligacion en que todo el mundo está de contribuir á que se resuelvan estas cuestiones..... ¿qué diremos nosotros de nuestras clases proletarias que viven, ó por mejor decir, mueren á teja vana, con 40 grados de diferencia en la temperatura de 6 meses, guisando donde duermen y durmiendo los unos sobre los otros, atormentados por el casero que se lleva la mitad de su jornal, comidos de vichos y miseria, embrutecidos en la vida impudorosa del revoltillo, y amenazados de la infeccion, del incendio y de las inundaciones? Es necesario subir á los quintos pisos de las casas céntricas de Madrid, y entrar en los corrales de vecinos de los barrios bajos; es menester decimos, examinar personalmente las viviendas de nuestro pueblo, para comprender toda la urgencia con que esta cuestion de inquilinatos llama á las puertas de la Sociedad. Es menester saber que casi nadie puede pagar la casa en que vive, y que casi nadie vive con decencia y desahogo correspondientes, para avergonzarse del atraso con que caminamos y de la crasa ignorancia que tenemos acerca de las condiciones sociales y domésticas.»

Con tan vivo colorido como verdad en el cuadro, pintaba el ilustrado y filósofo escritor de la *Crónica* que copiamos, las deplorables condiciones con que se hallaban albergadas en las principales poblaciones de nuestra pátria

las familias proletarias. Tan tristes condiciones de existencia con relacion á la vivienda, en nada han mejorado en los 5 años transcurridos; y si bien hoy se ha apoderado ya la prensa de esta cuestion, ocupándose de ella varios periódicos de la corte y de provincias, y se está estudiando por la Sociedad económica de Valencia un proyecto de fabricacion de casas sobre las bases de los que se han planteado en Francia; la capital de Canarias tendrá la gloria, porque glorioso es hacer bien á nuestros hermanos, de ser el primer pueblo donde se haya resuelto en España esa cuestion, que tan profundamente preocupa hoy los ánimos de todos los de Europa; y la Sociedad constructora de edificios urbanos, la satisfaccion de haber tomado la iniciativa, realizando el humanitario pensamiento de proporcionar la adquisicion en propiedad de casas cómodas, sanas y baratas, á las familias trabajadoras y de pobre fortuna.

Tal es el objeto del proyecto que someto á la deliberacion de la Junta. Al formularlo no ha sido para mí, ni creo lo sea para la Junta, materia de duda, ni por un solo momento, si las casas debian construirse para que adquiridas por particulares, hallasen en ellas las familias pobres, habitacion mas cómoda y de mas bajo alquiler, ó para que estas familias se pudiesen hacer propietarias de ellas. La primera forma nada resuelve, sólida y permanentemente, en beneficio de esas clases pobres; la segunda es la resolucion verdadera del problema, bajo su interés filantrópico, moralizador, filosófico y de orden social.

Hacer á los padres de familia de pobre fortuna que viven del trabajo manual, propietarios de una casa con todas

las condiciones de salubridad y comodidad, sin mas sacrificio que el de una pequeña contribucion sobre la renta, durante breves años, es proporcionarles la dicha de vivir con independencia, libres de la gravísima pension del alquiler que tanto amengua el corto producto de su jornal; con holgura teniendo las casas el espacio conveniente; con aseo y decencia, distribuidos los departamentos, con la separacion y en las condiciones para ese fin necesarias; sin riesgos de contraer frecuentes y pertinaces enfermedades, provistas las casas de agua, aire y luz que saneen sus habitaciones; y en fin con la dignidad que dá al hombre ser dueño de su casa, y no hallarse expuesto, si la falta de trabajo, las enfermedades ú otra desgracia le hace atrasarse en el pago del alquiler, á la humillacion de ser lanzado sin piedad á la calle con su familia, por un casero inhumano.

Así resuelto el problema; estudiando lo que se viene practicando en los demás paises, y acomodándolo á las diferencias del clima, de hábitos y costumbres, de materiales y métodos de construccion; aceptando todo lo que pueda ser realizable en nuestro pais, y constituya una verdadera mejora y progreso, he trazado el adjunto plano de una casa modelo-general, puesto que se dá al dueño el derecho de modificarlo, en el número, capacidad y distribucion de sus departamentos.

En cuanto á las condiciones de su adquisicion, las he fijado, dentro de las prescripciones de nuestro contrato social, de modo que queden al alcance de los recursos del mayor número posible de familias.

La Junta sabe que por su acuerdo se estan construyen-

do en la actualidad dos casas, según el modelo de este proyecto, de cuyo ensayo se dió cuenta á la Sociedad en su última Junta general. De este ensayo se obtendrá el conocimiento práctico, y por consiguiente exacto, del costo que tengan dichas casas, y este dato podrá servir para hacer en el proyecto las modificaciones que por él se reconozcan convenientes, ya estudiando los medios de abaratar el costo de construcción, si resultase exceder al que debe servir de máximo para estas casas; ya aumentando su extensión y comodidades, si el gasto de las ensayadas demuestra poderse mejorar esas condiciones, sin excederse de aquel máximo precio.

Escuso, porque creo sería aquí muy prolijo y en gran parte innecesario, explicar todos los detalles de ejecución del proyecto; esta explicación tendrá mas oportuno lugar al discutirse para hacer en él las mejoras de que sin duda es susceptible y así lo juzgue la ilustración de la Junta, á cuyo recto juicio lo someto.

Santa Cruz de Tenerife 19 de Setiembre de 1867.—
PEDRO M. RAMIREZ.

PROYECTO de construcción de 30 casas según el modelo que en plano se acompaña, y cuyo valor de venta se ha presupuestado en 9500 rs. vn.; cuyas casas se destinan á que sean adquiridas por familias de artesanos ú otras de cortos haberes.

Artículo 1.º La Sociedad constructora de edificios urbanos construirá en el término de un año y medio, 30 casas del valor cada una de 9,500 á 10 000 rs. vn. arregladas al plano, modelo y presupuestos adjuntos, y destinadas á que puedan ser adquiridas en propiedad por familias de artesanos, ú otras de cortos haberes que previamente se hayan asociado con este fin en la forma que se dirá.

Los compradores tendrán derecho á que se haga en el número, capacidad y distribución de las habitaciones de su casa, las modificaciones que deseen, siempre que esto no afecte al sistema de construcción adoptado.

Art. 2.º La fábrica dará principio tan luego como asociados ya los 30 aspirantes á adquirir las casas, se encuentre solar adecuado para ellas.

Art. 3.º La construcción se verificará por grupos de 10 casas, de 6 en 6 meses, de suerte que al año y medio de principiadas queden concluidas las 30.

Art. 4.º La venta se hará en pública subasta, cumpliéndose lo dispuesto en el contrato social; cada grupo de 10 se rematará en un solo lote.

Art. 5.º Los 10 asociados á quienes por suerte deben pertenecer las 10 casas de cada grupo, se obligarán á comprarla por el tipo de subasta, aun cuando este tipo resulte algo mayor de los 9,500 rs., y podrán hacerlo por el precio al cual, si

hubiere pujas les acomode llegar. En el caso de que las casas resulten adjudicadas á otro licitador se construirán otras diez para los asociados.

Art. 6.º Se hallarán obligados los compradores de las casas á satisfacer cada uno la suya, sin mancomunidad alguna con los demás compradores, en 84 mensualidades de 125 rs.; 75 por razon de alquiler y 50 complemento para que quede pagado el importe de la casa en los 84 meses, incluso el 3 p^o al año del capital no satisfecho, por razon de intereses.

Art. 7.º El dividendo de 50 rs. se pagará desde el dia en que se celebre el contrato con la Sociedad constructora y la asociacion de los 30 aspirantes á las casas, que será el mismo dia en que se otorgue la escritura de compra del primer solar.

Art. 8.º Si las casas resultasen por un precio algo mayor de los 9,500 rs. la mensualidad para pagarlas será siempre de 125, aumentándose el número de las 84 lo que fuere necesario para cubrir el exceso de costo; pero si este mayor precio fuese resultado de pujas hechas en la subasta se pagará precisamente en las 84 mensualidades, aumentándose la cantidad de cada una lo necesario, para que con las 84 quede pagada la casa.

Art. 9.º La Sociedad constructora empleará en los trabajos de la fábrica de estas casas, en sus respectivos oficios y con el jornal de su clase, á los artesanos asociados que no tengan ocupacion.

Art. 10. Los asociados que quieran adelantar el todo ó parte de sus dividendos podrán hacerlo, de cuyo adelanto les resultará el beneficio de terminar ántes el pago de la casa, con menos desembolso, porque se ahorrarán el 3 p^o anual de intereses correspondientes al capital que adelanten.

Art. 11. Del puntual pago del valor de las casas, responden las mismas casas, quedando especialmente hipotecadas á cubrir esta responsabilidad en la forma ejecutiva prescrita en los demás contratos de venta, que estipula la Sociedad constructora, con los compradores de las casas que edifica.

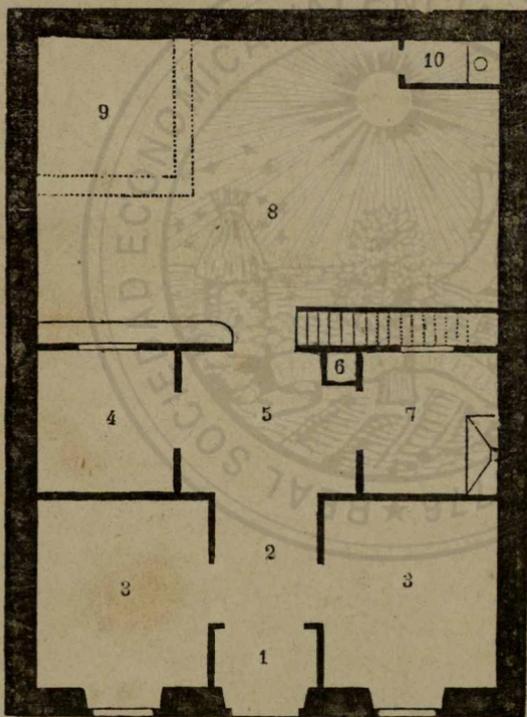
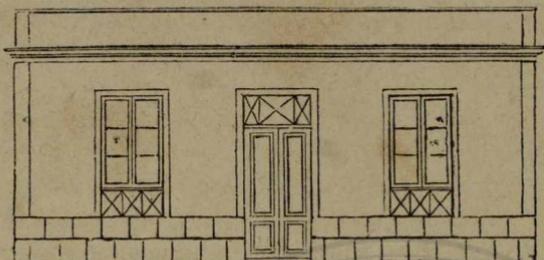
Art. 12. El destino de estos edificios á que sean adquiridos para su habitacion, por las clases trabajadoras y de cortas fortunas, exige se procure que salgan lo menos costosos posibles. Para evitar con tal objeto el excesivo gasto de escrituras y derechos de traspaso, se celebrará el contrato de compra del solar por los que han de ser dueños de las casas que en ellos se edifiquen, en una sola escritura, aunque asignando á cada uno el solar que le toque en suerte, el cual se inscribirá á su nombre en el registro de la propiedad.

Edificadas las casas en esos solares á sus dueños por la Sociedad constructora, resultará ser realmente un contrato de fabrica de estas casas el que se celebre entre los asociados y la Sociedad constructora, aun cuando se hayan observado las formas de una subasta para cumplir las prescripciones del contrato de dicha Sociedad.

Art. 13. Con el mismo propósito de favorecer á las clases trabajadoras, en la adquisicion de estas casas, se solicitará del Gobierno de S. M. que las que no excedan del valor de 12 mil rs. queden exentas de toda clase de contribucion, durante los años que se inviertan en pagar su importe.

Art. 14. Los gastos de escritura del solar, derechos de traspaso, inscripcion en el registro de la propiedad, y demás que ocurran de esta clase, se pagarán por la Sociedad constructora, y se cargarán al costo de las casas, satisfaciéndose por los compradores como aumento de dicho costo.

Santa Cruz de Tenerife 19 de Setiembre de 1867.—PEDRO M. RAMIREZ.



- 1 zaguan.
- 2 antesala.
- 3 salas.
- 4 dormitorio.
- 5 comedor.
- 6 destiladera.
- 7 cocina.
- 8 patio-jardin.
- 9 algibe.
- 10 escusado.

5 10 15 20 25 30 pies.