

La F. H. A. y la Financiera de Cuba, su

impacto en lo urbano

SINOPSIS de los cuatro artículos precedentes: Las ciudades, hasta el siglo pasado, sirvieron adecuadamente al peatón y al carruaje. — La ciudad contemporánea requiere la coordinación de sus cuatro funciones: Vivienda, Transporte, Trabajo y Recreo.—El Plano Regulador es el diagnóstico y cura de la ciudad. — La zonificación controla el uso del terreno y el tamaño y forma de los edificios.

SI hemos conseguido nuestro propósito en los cuatro artículos precedentes, el lector estará ahora en disposición de comprender el porqué de la hora cero, esto es la hora de la decisión. Demostramos en una brevísima reseña histórica, que nuestras ciudades coloniales no fueron diseñadas para las complejidades de la vida moderna; y es obvio que las calles se resienten del intenso tránsito motorizado y que la anarquía en que se distribuyen las actividades urbanas, nos obligan a penosos y dilatados viajes, cuyo tiempo se pierde para nuestro recreo y descanso.

En el reconocimiento médico que hicimos de la ciudad, precisamos sus funciones y vimos cómo están de tal modo correlacionadas que, si logramos vivir a media hora de transporte, como máximo, de nuestro trabajo, y a éste lo rodea un ambien-

te amable, con buena luz y ventilación, estaremos en disposición de cerrar el ciclo diario de nuestra vida disfrutando de un descanso o recreo en espacios abiertos adecuados a ese fin, y donde por su cercanía a nuestras casas, nuestros hijos pudieran jugar y expansionarse fuera de los riesgos de la calle.

Vimos también cómo el Plano Regulador, después de conocer todas las actividades de la ciudad, las redistribuye de modo que cada una se realice sin detrimento de las demás, y velando por la correlación a que nos referimos en el párrafo anterior. Esto se logra mediante la implantación de las Ordenanzas de Zonificación. Y aquí nos sorprende el lector preguntándonos:

“¿Y todas estas lindeszas se obtienen gratis et amore, y la ciudad se cambia de aquí para allá sin que nadie proteste? Bueno, pues puede ser que sí; la situación actual de todas las ciudades del mundo, ha hecho crisis, y ha sido necesario emprender una formidable campaña de aceptación por la ciudadanía de los principios del Plano Regulador, campaña que tiene como principal fundamento la raíz democrática de la Planificación, ya que ésta encuentra su única razón de ser, en que sus recomendaciones alcanzan siempre a los más y por ende sean bien conocidas y aceptadas por aquellos a quienes va dirigida. La condición *sine qua non* del Plano Regulador es que sea aceptado mayoritaria y democráticamente por los vecinos del área a que se aplique. Es, por tanto, el resultado de muchos contactos y deci-

Por el Ing. Honorato Colete
Presidente de la Sociedad Cubana de Ingenieros

siones con todas las esferas de la ciudadanía, los propietarios y los inquilinos, los comerciantes en conjunto —generalmente a través de la Cámara de Comercio Local—, los industriales y las empresas de servicios públicos, y todos bajo la tutela de la Comisión de Planificación, que es un organismo de arraigo en la comunidad y ajeno a los vaivenes de la política, ya que en su composición, aparte del cuerpo técnico que la ilustra, está integrada corporativamente donde cada sector de las actividades de la ciudad o región está debidamente representado.

¿Habrá alguna duda de que La Habana Vieja, de Monserrate al mar, ese extenso vecindario de las grandes mansiones coloniales convertidas en la actualidad en las más miserables casas de inquilinato donde viven seguramente más de cinco personas por habitación y hay un solo baño para más de diez habitaciones, no está urgida de una rehabilitación urbana que, remodelando manzanas y calles le diera el valor que debe tener en el mosaico de La Habana? Estamos seguros, por tener pruebas sobre este

aserto, de que los propietarios de esa zona, cuyas rentas se hallan por debajo de los límites de ruina, estarían prestos a contribuir a cualquier solución que diera salida a ese actual estado de cosas.

Reza un refrán español que no “hay mal que por bien no venga”, y nunca se ha cumplido con más beneficios que en el caso de la Habana colonial y de todas las ciudades cubanas de su época. El mal ha sido el **derecho de permanencia**, y el bien que hemos derivado es que no se hayan reconstruido estas partes de las ciudades dentro del mismo sistema de callejuelas coloniales y aceras en que apenas cabe un peatón, con soberbios edificios de más de cuatro plantas, sin provisión de aire ni de luz para sus habitaciones y con el concepto comúnmente tan equivocado que del **aprovechamiento del terreno** tienen los propietarios. De no haber existido el derecho de permanencia todas las casas centenarias de La Habana se hubieran reconstruido en la última bonanza económica y, ¿a dónde hubiéramos ido a dar con el hacinamiento humano y de tránsito que se hubiera creado?



PATRIMONIO DOCUMENTAL

2

Hasta ahora la Administración Pública—Estado, Provincia y Municipio— ha dispuesto de sus ingresos tradicionales, los impuestos, a través de los Presupuestos Generales de la Nación, pero no se habían explotado dos fuentes de ingresos que autoriza la Constitución de 1940 en su artículo 264 y 273, y que, con otros números, reproduce el actual Estatuto. El primero de estos artículos **“regula el fomento de la riqueza nacional mediante la ejecución de obras públicas pagaderas, en todo o en parte, por los directamente beneficiados”** y autoriza a la Ley para, mediante el procedimiento adecuado, fijar el repartimiento y la cobranza de impuestos a estos fines. El segundo artículo autoriza la cobranza de la plusvalía, y ambos han de ser regulados por la Ley que crea la Financiera de Cuba.

Ya en el año 1948 en un trabajo leído ante la Sociedad Cubana de Ingenieros, titulado: **“El Financiamiento de las Obras Públicas para el Fomento de la Riqueza Nacional”**, destacamos que los ingresos

tradicionales del Estado manejados a través de los Presupuestos, constituían prácticamente el patrimonio de la política del Gobierno, tomando ésta en sus dos acepciones, y que los fondos o ingresos que pudieran derivarse de la aplicación de los citados preceptos constitucionales, por ser ingresos netamente locales, debían ser manejados por un organismo autónomo del Estado, el que, con la imprescindible continuidad de sus gestiones, diera sentido y permanencia a ese **fomento de la riqueza nacional** que patrocina la Constitución. Este organismo autónomo no podía ser otro que una Comisión Nacional de Planificación, con sus delegaciones provinciales y municipales, y organizada dentro de una Ley de Planificación, pero a pesar de nuestros esfuerzos por más de medio año, y de los que daremos cuenta en el próximo artículo, no hemos podido impedir que la Ley que crea la Financiera Nacional, desconozca aquella característica esencial de los fondos que trata de arbitrar, y con absoluto y total desconocimiento de toda dirigencia técnica en materia de urbanismo o planificación, crea una organización bancaria que, como tal, sólo le interesa el **valor en cartera** de los valores que emita, a cuyo efecto podrá: **“facilitar el financiamiento total o parcial de obras de interés público de carácter reproductivo, o sea, que produzcan ingresos capaces de pagar la totalidad de las obras o al menos, la parte financiada por Financiera Nacional”**. Ni en éste ni en ninguno de los nueve objetivos que ofrece, se contempla un plan de largo alcance, ni se interesa por la función que pueda tener la inversión en el fomento del bienestar permanente del país. Parece que estas consideraciones quedan para los promotores de obras que interesen financiamientos, y nosotros esperamos muy poco de los promotores.

¿Qué distinta sería la posición de la Financiera Nacional si viniera en auxilio y realización de las recomendaciones de una Planificación y exigiera como requisito previo de sus financiamientos que fueran exclusivamente aplicables a obras contenidas en el Plano Regulador Local o Regional en que aquellas se ubiquen! En contra de este criterio, que ya hemos sostenido ante funcionarios de tres gobiernos, sólo hemos oído la pobrísima afirmación de que **“el gobierno no puede esperar a la planificación”**, **“que tiene prisa”**, y que, además, **“no se va a poner a merced de la planificación, cuando cada gobierno tiene sus planes”**, lo que es el más cruel de todos los sarcasmos.

Con una Comisión de Planificación actuando en el Municipio de La Habana, se podría acometer dentro de un mes el ensanche de la calle Corrales empezado en 1906 y estar completamente terminado en un año, sin costarle un solo centavo al Municipio, acrecentando el valor de las propiedades marginales y dando trabajo a miles de obreros. ¡Qué buena calle de tránsito lento y carga y descarga de los comercios de Monte, haría la calle Corrales!

Otra legislación de enorme trascendencia urbana es la que crea la División de Fomento de Hipotecas Aseguradas, cuyas siglas, FHA por mera coincidencia corresponden a las de la Federal Housing Administration de viviendas. Esta organización, de innegable utilidad en el mejoramiento de la vivienda, adolece del defecto que apuntamos para la Financiera Nacional de Cuba: **ignorar la relación que sus actividades tienen en el conjunto urbano, pues solamente se preocupa don todo pormenor de la liquidación de sus préstamos.**

Esta Ley, que ha simplificado notablemente los procedimientos de su homónima, la FHA estadounidense, tiene las mismas finalidades y es dable esperar de ella los mismos resultados, con las diferencias que hacen sus respectivos respaldos bancarios: el BANFAIC en Cuba y el Federal Reserve Bank de los Estados Unidos. Y en esto de los resultados, la experiencia norteamericana es muy interesante, por ejemplo: con el regreso de los veteranos se desató una campaña para que todos fueran propietarios y no inquilinos y la FHA vino en su auxilio al cabo de cinco años se demostró que una gran mayoría había vendido y era inquilina debido a que a esta altruista campaña se olvidó que las estadísticas de **movilidad de empleo** demuestran que en los hombres de menos de treinta años la permanencia en el empleo y en la localidad no pasa de tres años y es lógico, pues la juventud tiende a mejorar.

En esto de qué conviene más, si ser propietario o inquilino hay sus dudas pues el ciclo de la vida familiar en sus tres fases requiere tres casas distintas: el matrimonio joven una; el mismo matrimonio con niños y niñas hasta que se casen, otra y por último cuando los hijos ponen tienda aparte, sobra casa y es mejor la tercera, más pequeña. En Cuba, donde no hay ex-

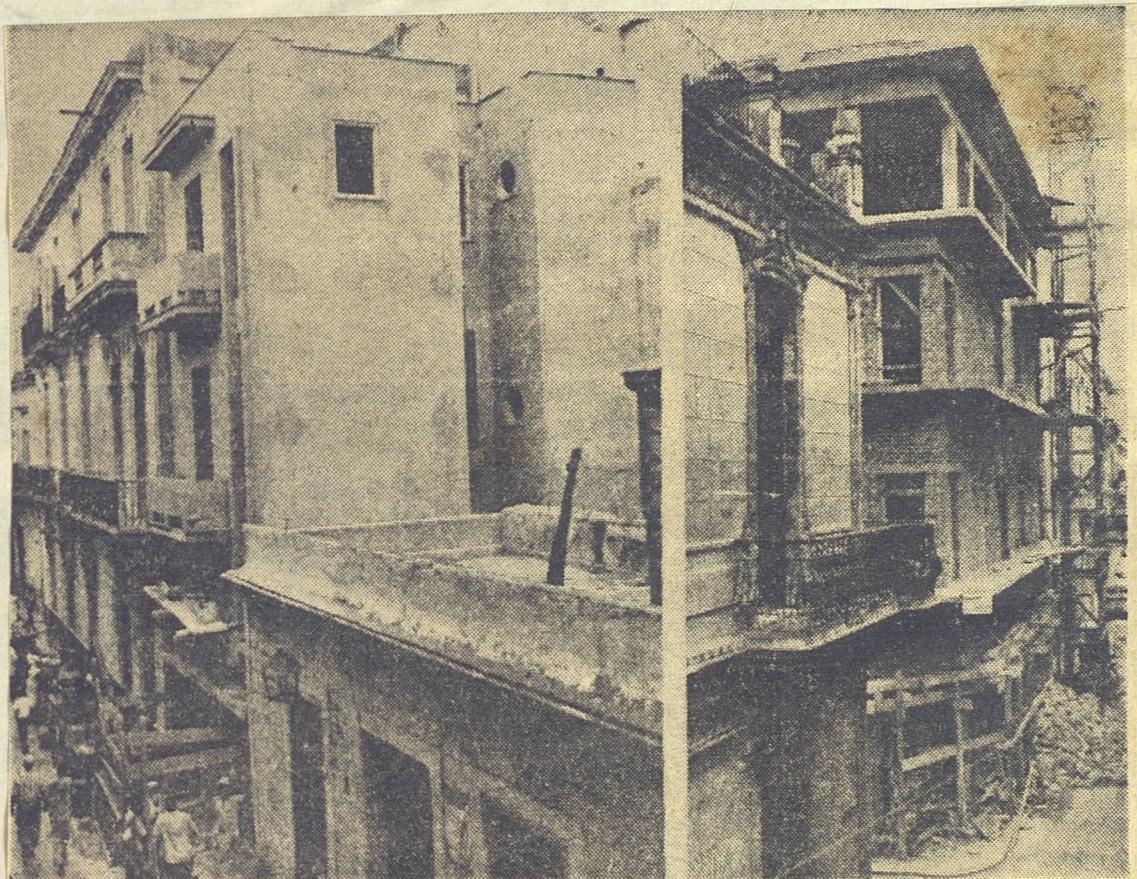


9

3

perencia alguna sobre estas tendencias, el reciente ensayo del barrio obrero viene demostrando que "no todo el campo es oregano". Sería interesantísimo relatar aqui las experiencias que cita Nathan Straus, alto funcionario de la FHA americana en su libro "Two-Thirds

of a Nation", sobre todo un capitulo que titula "Una milagrosa pieza legislativa" donde analiza los resultados de la FHA; pero hemos llegado al limite del espacio y dejamos para el próximo artículo: "Virtudes de una Ley de Planificación".



(A la izquierda) Véase un ejemplo de antiurbanismo. Esta casa era de una sola planta. El terreno probablemente mide menos de 40 metros cuadrados, sobre los que se alzan 4 pisos. Tan pequeña área forma parte de una manzana compacta, sin suficientes pasillos ni patios descubiertos, ubicada en una calle estrecha, por todo lo cual las casas reciben poco sol y poco aire, siendo, consecuentemente, insalubres. He aquí otra "permanencia" perjudicial: la de las mezquinas dimensiones horizontales, agravadas con la edificación vertical (A la derecha) Una casa de tejas de una sola planta ha sido sustituida por este edificio de cuatro pisos, que ocupa igual área cubierta, sin que tampoco haya sido ensanchada la calle. La Rehabilitación Urbanística de las ciudades soluciona estos problemas. El solar a que nos referimos debió haber sido remodelado conjuntamente con los demás de la manzana, y acaso la manzana entera, para mejorar la higiene y el tránsito, dando con ello mayor valor al terreno. (Foto Buendía).

Am, Julio 5/53 -



PATRIMONIO DOCUMENTAL

OFICINA DEL HISTORIADOR DE LA HABANA