

NUESTRA ARQUITECTURA

10

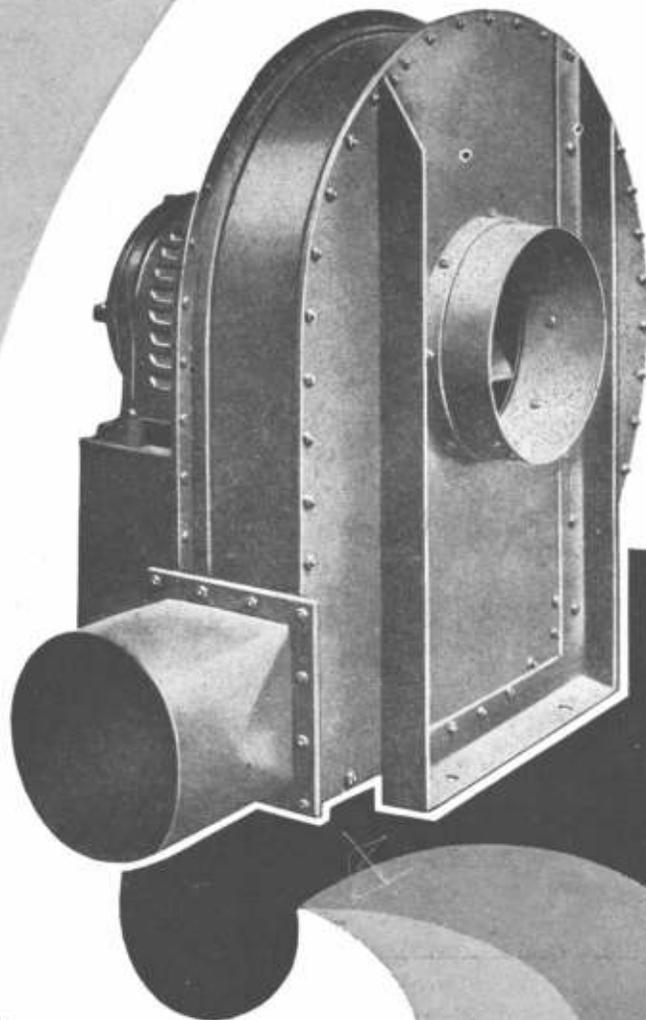
Buenos Aires
Octubre 1954
Número 303



Sumario: SISTEMA CONSTRUCTIVO "UNIBLOCK", POR MARIANO DE VEDIA, ARQ. — "UNIBLOCK" VIVIENDA PROTOTIPO, ARQS. QUEBECIA UNGARO Y HANDLE TEC. CONS. CAPRINO — DOS VIVIENDAS EN LA LUCILA, ARQS. VALINOTTI Y TANGO — RICHARD J. NEUTRA: 4 DE SUS OBRAS — LA KITCHENETTE — C.E.A.: CASA DE CAMPO EN UNA "FAZENDA" DE SAO JOSE DOS CAMPOS, EST. DE S. PAULO, BRASIL; RINO LEVI, ARQ.; ROBERTO CERQUEIRA CESAR, ARQUITECTO COLABORADOR.

ARQUITECTURA • DECORACION • URBANISMO

VENTILADOR *Centrifugo*



Ventiladores centrifugos para aire acondicionado, secadores, ventiladores, extracción de humos o vapores, transporte neumático, fraguas, hornos, etc. Para presiones bajas, medias o altas y para gases fríos o calientes.

IRUMA

SOC. RESP. LTDA.
Cap. 5.800.000.- m/n.

SAN JOSE 374 - T. 37-9356
Buenos Aires

40

•

OTIS

•

El símbolo internacional para todo
lo que se relacione con el transporte
vertical y su manutención.

•

OTIS

ELEVATOR COMPANY

CON ORGANIZACIONES EN **457** CIUDADES DE **53** NACIONES

•

— NUESTRA
ARQUITECTURA |

GRAN FÁBRICA de BALDOSAS TIPO MARSELLA-TEJAS y LADRILLOS PRENSADOS y HUECOS



FÁBRICA CERÁMICA
Alberdi S.A.

ESCRITORIO y ADMINISTRACIÓN
SANTA FE 882 - ROSARIO
U. C. 22936

EMPLEE EN SUS OBRAS
TEJAS Y BALDOSAS

ALBERDI

ORGULLO DE LA INDUSTRIA ARGENTINA

Premiadas con el Primer Gran Premio en la
Exposición de la Industria Argentina 1933-34

PRECIOS, MUESTRAS E INFORMES:

Administración: SANTA FE 882 - T. E. 22936 - ROSARIO
o al Representante en Buenos Aires:

O. GUGLIELMONI

AVDA. DE MAYO 634 - (Piso 1º) - T. E. 34 - 2792 - 2793

EN VENTA EN TODAS LAS CASAS DEL RAMO

NOTICIAS

Del libro: *TEORIA Y PRACTICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA ARGENTINA* publicamos por cortesía de su autor: **SANTIAGO ROSEMBERG**, el primer capítulo y un comentario sobre el mismo, escrito por el Arq. **Jorge V. Rivarola**.

COMENTARIOS SOBRE EL CAPITULO I

La introducción del régimen de propiedad que se ha dado en llamar "horizontal", ha provocado una cantidad de problemas, transitorios unos, permanentes otros, y tanto aquellos como éstos, en los más diversos órdenes y matices, alcanzado a propietarios de terrenos baldíos, de edificios anticuados en edad de sustitución, de edificios de renta en plena explotación, de área sobrante dentro de terreno con edificio asentado en él, y demás formas y circunstancias de propiedad ajustada al régimen singular; alcanzando también a personas atacadas del famoso "sueño de la casa propia", a ocupantes de unidades de renta para quienes ese sueño se transforma en pesadilla ante la necesidad imprescindible de elegir entre la adquisición de esa unidad o su traslado a "tierras ignotas"; y alcanzando también, por supuesto, a quienes en la promoción de construcciones, de "desdormelamientos" de capitales invertidos en edificios de renta, y demás similares y afines, ven la posibilidad de realizar negocios a través de la aplicación del régimen nuevo dentro de la legislación argentina. Claro está que decir todo esto resulta hoy tan novedoso como advertir que a

la aurora aclara y al anochecer oscurece. Sin embargo, es notable la diversidad de reacciones que es posible observar en las distintas personas enfrentadas al mismo problema: van desde la más ciega confianza hasta la más sutil desconfianza; desde los que palpan el problema en todas sus ramificaciones y derivaciones inmediatas y mediatas, hasta quienes se quedan en el grado primario, vecino a su simple enunciado; desde los que obran resultadamente, casi por intuición, hasta quienes después de estudiar y discutir consigo mismos y con terceros, todos los dobles y pasos del problema, se dejan llevar por una solución respecto a la cual no tiene convicción alguna.

El autor de este libro, se ha lanzado con todo entusiasmo, al estudio de lo que él mismo llama "teoría y práctica del régimen, y en su capítulo inicial —que aquí comentamos—, se ha dedicado a "viviseccionar" dos sistemas en uso entre nosotros para la promoción de la construcción de edificios mediante la venta anticipada de sus

Cont. pág. VI

COPIAS DE PLANOS



Papeles

y TELAS TRANSPARENTES
MATERIAL PARA DIBUJO
FOTOGRAFIA TECNICA

A. & M. CASASCO y CIA

SOC. AN. RIOP. LIDA. CAPITAL \$ 1.500.000.-

Suc. RIVADAVIA 589 • LIMA 461-B. Ar.

Casa Central:
CORDOBA 1836

• Sucursal ROSARIO: RIOJA 867 •

* Prof. Tit. Jub. de Dirección de obras y legislación de la Facultad de Arquitectura y urbanismo de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

Más brillo
en su *Cocina!*

Confort - Higiene - Moderna Decoración

es lo que proporciona la nueva línea de mesas graníticas

QUERALTIC

imprimiendo un detalle de buen gusto en todas las cocinas.



Las mesas graníticas para cocina **QUERALTIC** siempre responden a las exigencias modernas, por su diseño, colores y terminación perfecta. Fabricadas con materiales seleccionados, no se cuartean ni se rajan y su lustre especial resiste a las materias grasas, permaneciendo siempre como nuevas, pues conservan su belleza, color y brillo indefinidamente.

SOLICITENOS
PROSPECTO
se lo enviaremos
gratis
*
VISITENOS

EXPOSICION Y VENTA:
CONSTITUCION 1752-58

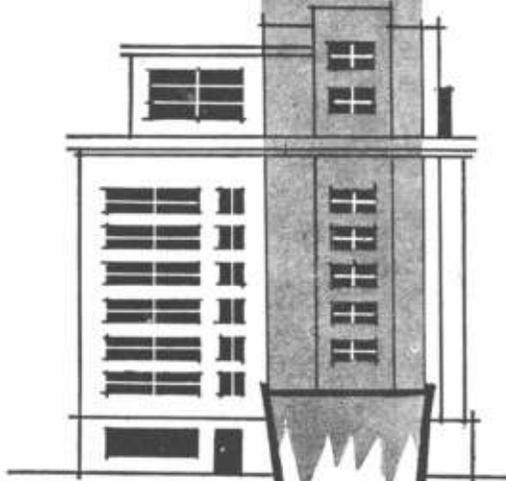
Queraltic

S. A. C. e. L.

T. E. 26 - 6373 - 6462
BUENOS AIRES

— NUESTRA III
ARQUITECTURA

Con **PINTURAS**
SHERWIN-
WILLIAMS



...le dará
a su obra
*"una
buena
mano!"*

Por su gran calidad y rendimiento las famosas pinturas Sherwin - Williams son una garantía de economía, belleza y protección. De ahí que los profesionales de todo el mundo las prefieran para sus obras cuando se trata de lograr trabajos de verdadera jerarquía.



SHERWIN WILLIAMS ARGENTINA S.A.

ALSINA 1923 - T. E. 47 Cuyo 6894 y 1723

Buenos Aires

PINTURAS - ESMALTES - LACAS - BARNICES



**Elimine
el
Calor!**

aislando sus construcciones con

Vermiculita

"PAMPA"
El mineral maravilloso

La VERMICULITA "PAMPA", superaislante para la construcción, le permite aumentar en un 100 % el confort de su obra, con un costo adicional mínimo. El propietario le agradecerá su sugestión porque, como la VERMICULITA "PAMPA" aísla también del frío, vivirá mejor 365 días por año.



PIDA INFORMES Y FOLLETOS

P.A.M.P.As. S.R.L.

LAVALLE 1523 - T. E. 40 - 2002

BUENOS AIRES

NUEVOS envases para NUEVOS Bulones

SEGUN NORMAS IRAM
Nos. 537 y 597.

TAMET comunica que ha iniciado la producción de los NUEVOS BULONES (M) (cabeza y tuerca exagonales, cabeza y tuerca cuadradas y cabeza redonda con cuello y tuerca cuadrados), de acuerdo con las normas IRAM Nos. 537 y 597.

Los BULONES (M) así elaborados, aseguran: precisión, intercambiabilidad, menor peso por unidad, uniformidad en los diámetros y largos de los tres tipos, y unificación de las llaves y herramientas afines.

Además, y a los efectos de una mejor identificación, se han modificado los envases en la forma como se anuncian en este aviso.



◀ TAMET ▶

CHACABUCO 132

• BUENOS AIRES

• T. E. 33 - 1931

— NUESTRA V
ARQUITECTURA

INTERIORES MODERNOS



RESOLVERA
EL PROBLEMA
ESTETICO
DE SU HOGAR

su librero lo tendrá el
6 de Diciembre próximo

VI NUESTRA —
ARQUITECTURA

TEORIA Y PRACTICA DE ...

viene de pág. 11

respectivas unidades de habitación, de locales para negocios, de oficinas, o lo que en cada caso particular sea. Terminada aquella vivisección, propone una fórmula tercera, con la intención de reducir al mínimo —o hacer desaparecer—, los más importantes inconvenientes sobre que ha llamado la atención en las dos primeras. Acaso no esté de más en este comentario, advertir que los dos sistemas viviseccionados, si bien son los que más generalmente se utilizan y dan orientación para variantes adaptadas a las modalidades particulares de cada caso, de cada promotor de cada grupo de adquirentes, no son los únicos posibles de idear, prueba de lo cual nos brinda el propio autor al ofrecer la tercera fórmula antes aludida.

En su mentada vivisección, es claro, terminante, contundente e inexorable. No sería raro que algún promotor se sintiese molesto ante algunas de sus expresiones que no cuadraran a su modo de actuar, a su honestidad y buena fe. Pero a él habrá de decirse que no se ponga el sayo si no le cae. Siempre que se busca señalar errores, peligros y demás factores negativos en procedimientos habituales de negocios, ocurre lo mismo. Además, debe reconocerse que los errores y peligros en que puedan incurrir los adquirentes en los trámites de la operación, no han de obedecer forzosamente a mala fe o deshonestidad de la contraparte. Causas muy diferentes de éstas y posibles a pesar de una buena fe y honestidad intachables, pueden conducir a resultados desastrosos por impresiones o convenciones inadecuadas o incesantemente riesgosas. El problema, con las inversiones que hoy significa y con la proporción en que éstas gravitan sobre el patrimonio de cada adquirente, es delicado en grado suficiente como para justificar toda clase de precauciones. Si el promotor toma las suyas, es bien justo admitir que el adquirente haga otro tanto. Y en ese juego, aquél entra en lo que conoce a fondo por ser su oficio y su negocio de todos los días; éste entra generalmente por primera y acaso única vez en su vida. La experiencia del pormenor, de los efectos posibles de cada convención, de cada circunstancia actual en el instante de convenir y posible futura durante el desarrollo de la operación, que comprende tanto la construcción en sí misma como la forma de pago, son todos elementos ignorados por el adquirente hasta el día antes de hallarse propuesto el ensayo de adquisición. No opongamos candidamente a estas reflexiones, la aseveración de que el presunto adquirente se halla en plena libertad para hacerse asesorar por quien mejor entienda las cosas. Sabemos muy bien cuán pequeño es el número de personas que recurren a asesoramientos cuando serían oportunos, y cómo lloran ante quien pudo ser su asesor, cuando más tarde, ya se hallan en pleno enredo. Algo sabemos de esto los arquitectos, y algo más, sin duda, los abogados. Es muy grande el número de personas que, al entrar en negociaciones, guardan el secreto; hasta temen que un asesor pueda desilusionarlas. Parecen jóvenes en sus primeros amores, que guardan el secreto en el temor de que los padres hagan demasiada gala de su experiencia del mundo.

Será de gran interés para el lector no enterado de nociones de derecho, compenetrarse cuidadosamente de las características fundamentales de aquellos dos sistemas y de sus diferenciaciones básicas, que el autor subraya, y, muy especialmente, en cuanto a la posición jurídica en que se halla el adquirente cuando en el primero de los sistemas tratados, tan sólo tiene una promesa de venta mientras efectúa sus desembolsos, y cuando en el segundo tiene un derecho real como condómino, desde el comienzo de la operación. Y acaso también le cause sorpresa algún descubrimiento que pueda hacer al leer el parágrafo intitulado "Derecho de los acreedores", como así otro tanto, algunas veces, al reflexionar sobre lo que lea a propósito de los apoderados en el segundo de los sistemas.

El autor esboza la estructura de su fórmula tercera cuya

Cont. pág. X



CON LA FLOTA AEREA MAS MODERNA...

...aviones poderosos, con cabina presurizada, sillones-cama, cocina y heladero; es decir, aviones con todo previsto para que Ud. disfrute en el viaje de todo el confort que pudo imaginarse.

Y algo más que la experiencia de Air France ha sabido crear a bordo, para Ud.: el más grato de los ambientes, que las atenciones del personal, las magnificas comidas, la selecta lectura y otros tantos detalles que se traducen en el bienestar que solo Air France le brinda.

Lockheed **SUPERCONSTELLATION**

Avion para enlaces intercontinentales de gran lujo. Capacidad 48 sillones-cama. Cuatro motores WRIGHT COMPOUND "turbociclones" de un total de 13000 CV. En servicio en las líneas transatlánticas que unen Francia con las tres Américas y Lejano y Medio Oriente.

Lockheed **CONSTELLATION L-749**

Avion rápido intercontinental. Capacidad: 48 pasajeros. Cuatro motores WRIGHT de un total de 10000 CV. En servicio en las líneas del Cercano Oriente y Africa Ecuatorial.

Vickers **VISCOUNT**

Avion rapido internacional. Capacidad: 49 pasajeros. Cuatro turbopropulsores Rolls-Royce "Dart" de un total de 5800 CV. En servicio en las líneas Europeas.

Breguet **PROVENCE**

Avion mixto mediterraneo de dos puentes. El superior para 48 pasajeros y el inferior para carga o pasajeros en clase turista. Cuatro motores PRATT y WHITNEY de un total de 9600 CV. En servicio en los recorridos entre Francia y Africa del Norte y servicio de cargas locales.



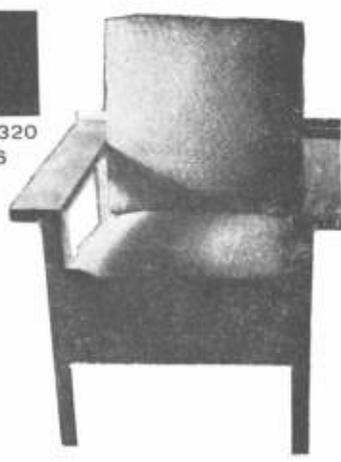

AIR FRANCE

Informes: CANGALLO 549 - T.E. 30-1525/26/27 - BUENOS AIRES
Y EN SU AGENCIA DE VIAJES PREFERIDA

muebles
decoraciones
telas
lámparas
cerámicas
alfombras

harpa

rodríguez peña 1320
teléfono 42-6826
buenos aires



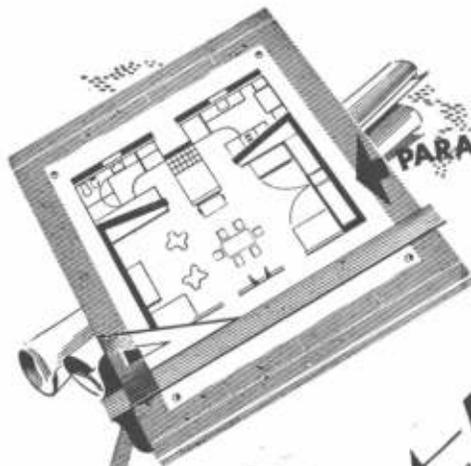
harpa

amueblamiento moderno integral



FOTOS
GOMEZ

Olazábal 4779 T. E. 51-3378



PARA UN AMBIENTE MODERNO
EL-NUEVO-CALEFON

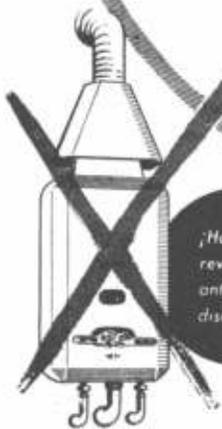
LONGVIE



Para todo tipo de gas.

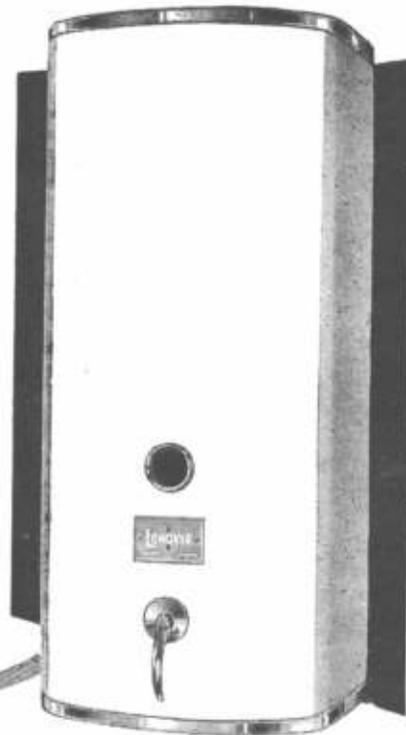
Tras cuidadosas experiencias los fabricantes de las famosas cocinas y calefones Longvie de larga vida han creado otro producto perfecto:

¡El nuevo calefón automático **LONGVIE!**
Cobertura total de acero esmaltado a fuego, de color blanco inalterable.



¡Ha revolucionado antiguos diseños!

logrando una línea elegante, distinguida, de óptima presentación.



Además brinda:

- Mayor volumen de agua
- Temperatura regulable a voluntad.
- Sencillo manejo.
- Gran rendimiento.
- Quemadores de diseño especial.
- Seguridad absoluta; la llama se extingue al cerrar la canilla.

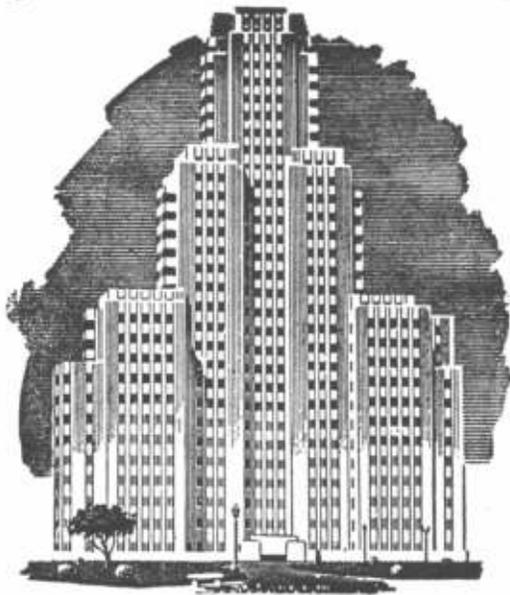
ANTIGUO
CALEFON LONGVIE

LONGVIE

DE LARGA VIDA

LIBERTAD 731 - T. E. 42-0014 - BUENOS AIRES - 520 AGENTES EN TODA LA REPUBLICA

— MUESTRA **IX**
ARQUITECTURA



LA CALIDAD QUE DESTACA!

Quando un edificio, un barco o un avión, ha sido pintado con Pinturas APELES, se destaca de sus similares por su distinguida apariencia. APELES protege, destaca y embellece. Recuerde que hay un tipo de Pinturas APELES, para RENDIR MAS en cualquier especialidad requerida.



PINTURA VIVA
A PRUEBA DE TIEMPO

**LA PROTECCION MAXIMA
EN MATERIA DE PINTURA**

X NUESTRA —
ARQUITECTURA

TEORIA Y PRACTICA DE...

viene de pág. VI

característica estriba en la intervención de una institución bancaria para los movimientos de la promoción en sí misma, substituyendo a la comisión de apoderados que figura en el segundo de los sistemas anteriores. Se basa en la hipótesis de que aquella institución bancaria ofrece mejores garantías de seriedad e idoneidad que esta comisión, para llenar un mismo cometido. En realidad, esto no puede asegurarse a pie juntillas. Y ello, no porque hayamos de poner sobre el tapete las buenas cualidades de la institución (que hipotéticamente podemos considerar como indudables), sino porque no podemos establecer como indudable que la comisión de apoderados jamás haya de poder reunir esas buenas cualidades. En este aspecto, nos produce la impresión de que la fórmula tiene su mejor mérito, no como modelo para ser adoptado (y sin perjuicio de serlo), sino como ejemplo didáctico sobre posibilidades de mejoramiento de sistemas en cuanto se refiere a los derechos e intereses de todos y cada uno de los participantes.

Esta fórmula vuelve al condominio desde el comienzo de la operación, tal como se lo ve en el segundo de los otros dos sistemas, condición básica a cuyas virtudes ya hemos aludido antes. Se trata, por supuesto, de ventas de derecho de condominio, con cargo de construir, obligación ésta cuyo incumplimiento habrá de acarrear consecuencias previstas en la respectiva escritura, y amoldadas a los factores circunstanciales de cada caso particular.

Es también interesante la aparición del síndico letrado, en contratos de esta especie donde son siempre plurales, y en algunos casos, múltiples, las voluntades que entran en juego —elementos esencialmente humanos—, y que es necesario "ensamblar" y ajustar a posiciones jurídicas. Ello, aparte de la función específica de contralor y fiscalización que el autor le atribuye en su párrafo respectivo. Claro está que, una vez más, no habrá de interpretarse como modelo inquebrantable, sino como ejemplo orientador para estructurar las convenciones a regir en cada caso práctico.

Se insiste —y con buena razón—, en la posición independiente en que se coloca la institución bancaria (y agregamos, con mayor elasticidad; o el resorte al cual se encargue las funciones que en la fórmula se ponen en sus manos), con respecto a quienes intervienen en la construcción del edificio, es decir, tanto del director como de la empresa que, bajo cualquiera de las formas habituales o nuevas, tome a su cargo la conducción de la obra, buscando con esa independencia una mayor eficacia de controles que la que es dado esperar cuando se produce confusión de funciones de esa especie con las ejecutivas, al unificarse todas en una sola mano.

Deliberadamente no comentamos el párrafo referente a "Garantía recíproca de los adquirentes", por cuanto en su posible aplicación, entran cuestiones de vida bancaria que escapan a nuestra órbita de conocimientos.

En resumen, pues, este solo capítulo contiene ya suficiente información como para ser bien recibido por quienes necesitan abrir un poco sus ojos ante la necesidad o el deseo de entrar en alguna operación de la especie a que él se refiere. Nos atreveríamos a afirmar que, después de su lectura, más de uno tendrá por lo menos, la convicción de que no le estará de más el asesoramiento a que hemos aludido en el curso de estos comentarios. Darse cuenta de que las cosas no son tan simples como parecen, puede ser de valor incalculable.

J. V. R.

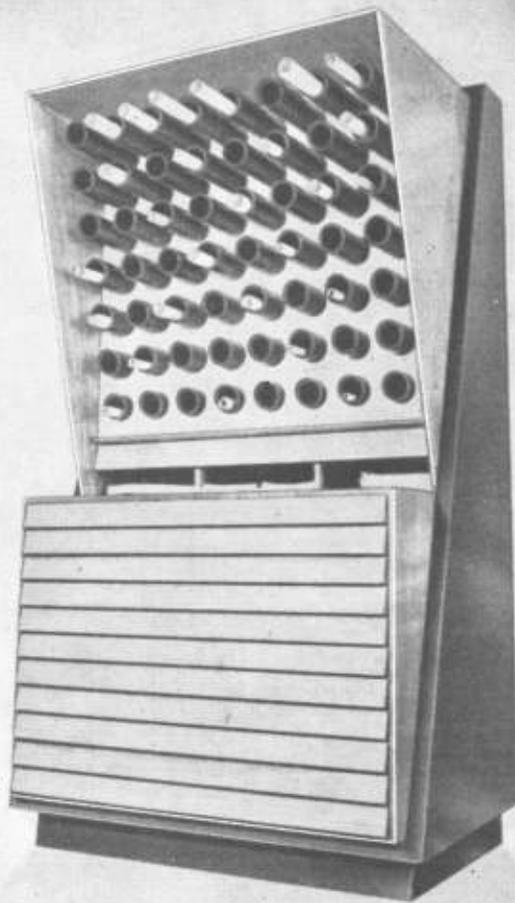
CAPITULO I

PROMOCION DE EDIFICIOS CON VENTA ANTICIPADA DE LOS DEPARTAMENTOS

Me he referido en la introducción a este problema que considero uno de los que más afectan al éxito de la institución, aún sin pertenecer a ella.

Cont. pág. XIV

VALERO



VALERIO

Calidad y Distincion en Muebles Modernos

ESTUDIOS y ADMINISTRACION: URUGUAY 266 4° piso T.E. 38-3753 - TALLERES: LUJAN F.C.N.D.F.S.

— NUESTRA ARQUITECTURA XI

SEGURIDAD
 categórica
 en obras de categoría

CAJAS FUERTES DE EMPOTRAR
"BORGES"



CON CERRADURA A CLAVE NUMÉRICA

Las Cajas Fuertes de Empotrar **BORGES** son triplemente seguras:

- 1 No son transportables.
- 2 Su coraza, de acero macizo al temple diamante, es invulnerable, y a prueba de violaciones e incendios.
- 3 Poseen una clave numérica en el cierre, con más de un millón de combinaciones, a voluntad.

Señor propietario:
 Señor arquitecto:
 Instalen en todas sus obras Cajas Fuertes de Empotrar **BORGES**. Agregarán así a las mismas un detalle más, esencial, de seguridad, comodidad y confort.

CAJAS Y TESOROS
"BORGES" ENTREGAS INMEDIATAS

MAIPU 86 - Bs. As. - T. E. 33-2693
 CANGALLO 374 - Bs. As. - T. E. 34-8517

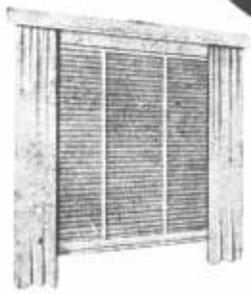
FABRICAS: Basurco 2335/45 - Buenos Aires
 B. Rivadavia 1160/64 - Avellaneda

Desde hace más de medio siglo fabricando seguridad

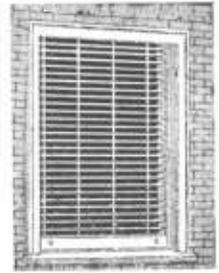


SALAS PUBL.

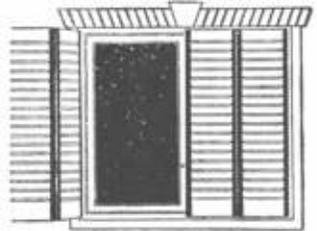
PERSIANAS



Persianas americanas **AIRFLO** de madera y de acero.



Persianas de enrollar regulables **BARRIOS** y cortinas de enrollar de madera.



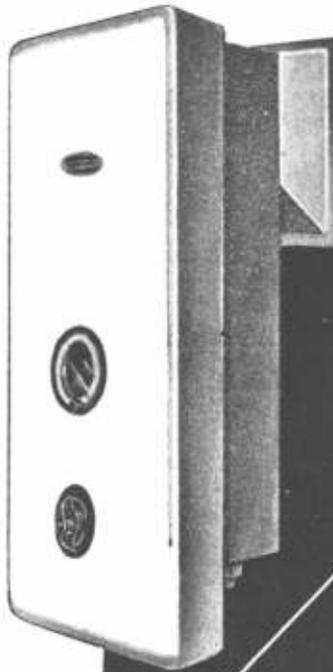
Celosías mixtas y de madera dura **BURDIN ZUR**

IRIARTE HNOS. & CIA.
 Av. Montes de Oca 1461 - Bs. As. - T. E. 21-0251

UNICO

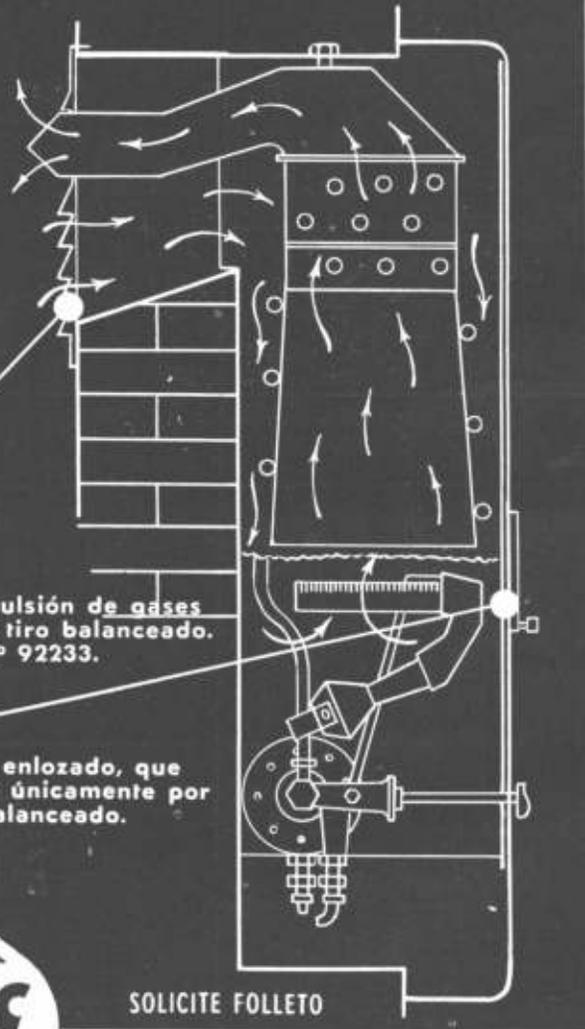
UNICO que funciona correctamente aún en edificios de gran altura, pues los vórtices que se producen e influyen en las chimeneas de los calefones comunes, llegando hasta apagarlos, con graves consecuencias, no lo afectan por cuanto el sistema de tiro balanceado anula las corrientes de aire del exterior. Que no requiere chimenea.

Que elimina **TODO RIESGO DE INTOXICACION.**



TOMA de aire y expulsión de gases hacia el exterior de tiro balanceado. Patente Argentina N° 92233.

GABINETE hermético, enlozado, que comunica al exterior únicamente por la ventana de tiro balanceado.



SOLICITE FOLLETO

TAEM Talleres Argentinos Electro-Mecánicos

S. R. L. Capital \$ 1.540.000.-

Jujuy 136

T. E. 93 - 4941/2/3

Buenos Aires

Dircción telegráfica TAEMBA

POLUX
PUBLICIDAD

Fabricantes: EDUMA S. R. L.
Capital: \$ 210.000.-
Matricula 247

— NUESTRA ARQUITECTURA XIII

FULGET

Revestimientos Decorativos Patentados

anuncia a sus clientes y amigos el

PRIMER CONCURSO **FULGET** CON PREMIOS

con un total de m\$.n. 25.000.- de premios.

Pida informes y retire las BASES DEL CONCURSO en nuestras oficinas de FLORIDA 633, 3° piso - Tel. 32-7196 y 32-9436

FULGET ARGENTINA S. R. L.

Capital m\$.n. 1.000.000.-

TEORIA Y PRACTICA DE...

viene de pág. X

La función social de la sanción de la Ley Nacional 13.512 no es únicamente la de permitir la división de los edificios ya construidos, sino la de impulsar la construcción de edificios destinados a ser divididos por el régimen de la propiedad horizontal.

Esta forma de construcción de edificios será una solución más para el problema de la escasez de viviendas. Ahora bien, es imposible en la práctica de la construcción de estos grandes edificios por parte de promotores con su capital para ser divididos y vendidos a su conclusión.

Se opone a ello el elevado costo de los terrenos y también el elevado costo de la construcción de dichos edificios.

En el comercio, la venta anticipada es una actividad que está a la orden del día, pero, estas ventas anticipadas que se practican ordinariamente en el comercio, se efectúan sobre bienes muebles, lo que no tiene mayores complicaciones jurídicas.

Si pretendemos efectuar la compra-venta anticipada de los pisos o departamentos en la misma forma que la compra-venta de cosas muebles nos encontramos que todas las características jurídicas de la venta de inmueble quedarán sin resolver.

No significa esto que sugiero en manera alguna que no se efectúe la adquisición anticipada de los pisos o departamentos; lo que preconizo es que la operación jurídica se efectúe teniendo presente todos los problemas jurídicos de la materia y salvaguardando los legítimos derechos de los adquirentes que efectúan los aportes mediante los cuales se construye el edificio.

Si bien este trabajo, no deja de tener en este punto su marcado interés a la sugerencia legislativa, en cuanto reglamente la actividad de la venta anticipada de los pisos o departamentos de un edificio, prohibiendo todas las que se consideren inconvenientes y estableciendo nu-

lidades expresas para los hechos que se determinen en la misma, como así también sanciones penales y civiles para los promotores que infrinjan sus disposiciones. Tiene además de este objeto, otro, y es el de que mientras esta norma no esté legislada, los contratantes conozcan el compromiso que celebran o han celebrado.

He dicho que este punto de la venta anticipada de los departamentos afecta sensiblemente a la propiedad horizontal como institución, y considero que efectivamente es así por cuanto del fracaso de las promociones efectuadas inconvenientemente no sólo no se lograría llegar al edificio dividido en propiedad horizontal sino que además el público vería peligrosa, y no sin razón, la institución, fracasando ésta por su pobre aplicación.

La reglamentación de esta actividad, como de cualquier otra, no será de manera alguna una limitación a la libertad de comercio, sino, que por el contrario, será el cumplimiento de una disposición constitucional existente en nuestros cuerpos instituyentes desde nuestras primeras constituciones nacionales, que faculta al congreso para reglamentar el comercio.

Siguiendo el plan de este trabajo pasaré a describir las formas como actualmente se practica la venta anticipada de los departamentos, y que son dos: la promesa de venta llamada compra-venta de los departamentos y la construcción por poder llamada construcción por administración o administración fiscalizada.

LA PROMESA DE VENTA

La llamada compra-venta de los departamentos

Por esta forma jurídica el promotor se compromete a transferir al adquirente el derecho de propiedad del piso o departamento que se determina en el boleto para cuando esté construido el edificio y transformado al régimen de la Ley Nacional 13.512, mediante el pago que hace el adquirente del precio general en cuotas durante la

Cont. en pág. XVI

SEÑOR ARQUITECTO

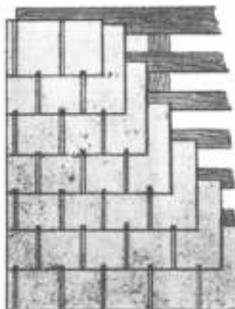
PARA EL
SUNTUOSO HOTEL



PARA EL
ELEGANTE CHALET
SUBURBANO

proyecte con

TEJAS *fortalit*



- Fuertemente prensadas, son muy resistentes y no se rajan ni desprenden como otras tejas.
- Se fabrican en diversos colores y permiten realizaciones sumamente estéticas.
- Resisten a todos los agentes atmosféricos, granizo, etc.
- Son buenos aisladores térmicos.
- Son incombustibles, inalterables y no necesitan conservación.
- Son livianas y requieren estructuras mínimas.
- Son económicas.

SOLICITE:

- Folletos explicativos
- Datos y referencias

Administración y Venta:
25 de Mayo 267, piso 1°

T. E. 23 (Avenida) 1501-3
Buenos Aires

102. Telegráf. FORTALIT

PRODUCTOS DE FIBROCEMENTO

fortalit

Sociedad Anónima Industrial y Comercial

Fábrica:
Antártida Argentina y
Santa Catalina
T. E. 243 (Lomas) 0364
LLAVALLOL (P.N.O.R.)

— NUESTRA **XV**
ARQUITECTURA

**REVESTIMIENTOS
DE LUJO**

Recolglass

**Para baños, cocinas,
frentes, bares, etc.**

Gran variedad de colores mar-
molados y lisos. Belleza in-
comparable en revestimientos
de la más alta calidad al
alcance de todos los PRE-
SUPUESTOS.

Véalo en:

A.B.A.B.E.R.
S.R.L. - Cop. \$ 100.000.00

Exp. y Venta Fáb. y Exp.
CORDOBA 1860 LUGONES 1934
T.E. 41-3090 Bs. As. T.E. 52-5046 Bs. As.

En M. del Plata: Av. Eva Perón 2302 En Rosario: Rioja 1570

construcción o sea que a la terminación de la misma obra está íntegramente paga.

Mientras tanto rige nada más que la promesa de entregar el departamento y el promotor ya ha recibido casi íntegramente el precio.

Pero, ¿se ha efectuado la compra-venta del piso o departamento?

No. Por cuanto el piso o departamento es un bien inmueble, para cuya venta se requiere la transmisión por escritura pública que no se podrá realizar mientras el inmueble no exista, y además se cumpla el requisito de inscripción del reglamento de co-propiedad y administración del inmueble.

¿Qué instituto jurídico configura entonces esta operación?

Esta forma de contratar consiste en una obligación de dar a plazo.

Es la obligación que está definida en el Código Civil en el artículo 574: "La obligación de dar es la que tiene por objeto la entrega de una cosa mueble o inmueble, con el fin de constituir sobre ella derechos reales..."

Esta obligación es a plazo de acuerdo con la definición que de las mismas se hace en el artículo 566 del Código Civil en la siguiente forma: "La obligación es a plazo cuando el ejercicio del derecho que a ella corresponde estuviera subordinado a un plazo suspensivo o resolutorio".

Ahora bien, el adquirente podrá decir que para él no tiene importancia que celebre la compra-venta del piso o departamento o adquiera una obligación de dar plazo como en realidad sucede.

Pero este concepto es erróneo, por cuanto si se produjera la compra-venta, el adquirente tendría un derecho real de propiedad sobre la cosa, mientras que así no tiene más que un derecho personal contra el promotor, y ante la insolvencia de éste no tendría ninguna acción directa contra la cosa.

El hecho de que la cosa objeto de la obligación es una cosa inmueble agrava más la situación, siempre en perjuicio del adquirente, por cuanto el Código Civil establece en su parte pertinente privilegios a favor de terceros, que serán los que primeramente tendrán acción directa sobre la cosa.

Así, por ejemplo, si alguien hubiese facilitado dinero para la adquisición del terreno o de materiales para la construcción o para el pago de algunos de los contratos, como así también los contratistas, obreros, profesionales o proveedores a los que no se hubiese satisfecho sus créditos tendrán privilegio sobre el edificio.

Dice el Código Civil: Artículo 3.923: "El vendedor de cosas inmuebles que no ha dado término para el pago puede reivindicarlos del comprador o de terceros poseedores".

Artículo 3.927: "El que ha dado dinero para la adquisición de un inmueble goza de privilegio sobre el inmueble para el reembolso del dinero dado, con tal que por la escritura de adquisición conste que el inmueble ha sido pagado con el dinero prestado, aunque no haya subrogación expresa".

Artículo 3.931: "Los arquitectos, empresarios, albañiles y otros obreros, que han sido empleados por el propietario para edificar, reconstruir o reparar los edificios, u otras obras, gozan por las sumas que les son debidas de privilegios sobre el valor del inmueble en que sus trabajos han sido ejecutados..."

Artículo 3.932: "Las personas que han prestado dinero para pagar a los arquitectos, empresarios u obreros gozan del mismo privilegio que éstos, siempre que conste el empleo del dinero prestado por el acto del empréstito, y por los recibos de los acreedores primitivos".

Artículo 3.933: "Los que han suministrado materiales necesarios para la construcción o reparación de un edificio, u otra obra que el propietario ha hecho construir, o reparar con esos materiales, tienen privilegios sobre el edificio, o sobre la obra que ha sido construida o reparada".

Cont. en pág. XXII

AVISOS RECOMENDADOS

PINTURERIA y PAPELERIA DEL NORTE

Variado surtido
de papeles pin-
tados. Las últi-
mas novedades

en **TEKKO y
SALUBRA**

Vicente Biagini y Hnos.

PARAGUAY 1126
T. A. 41 - 2425
Buenos Aires



PROTEJA
SU TECHO
PINTÁNDOLO
CON

GRAFISOL

PRESEVA Y ENDURECE

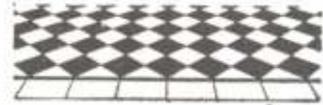
Solicite folletos con colores
Fco. J. COPPINI

CHACABUCO 82 - T. A. 33, Av. 9676

MOSAICOS

E. ALFREDO QUADRI
Fundada en el año 1874

Avenida Angel Gallardo 180
(antes Chubut)
(Lindando con el P. Centenario)
T. E. 85, Gascon 0301-2564



CASA FUNDADA
EN EL AÑO 1897

* **CORTINAS**
* **PERSIANAS**

V. LABANDEIRA (H) & Cia.

S.R.L. - CAP. \$ 350.000

ESCRITORIO:
SAN JUAN 1225 - T. E. 23-7000

FABRICA:
SANTO DOMINGO 3019/25 - T. E. 21-3413

A. G. A.

PARQUETS



CONCEPCION ARENAL 1748

T. E. 76 - 3134

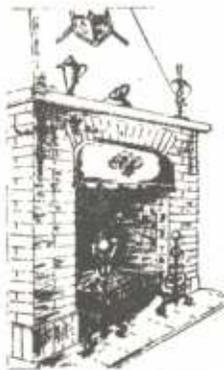
EXTRACTORES DE AIRE "NELSON"

Aplicables
a cualquier
ambiente
y en todo
diámetro



Fabricantes

TALLERES ELECTROMECANICOS "NELSON"
SOC. RESP. LTDA - Cap. \$ 120.000
BOLIVAR 825-39 33 - 0132



**TODO PARA SU
CHIMENEA**
EN HIERRO FORJADO
ARTISTICAMENTE A MANO

JOSÉ THENÉE

AV. BELGRANO 774

35000 ARTEFACTOS EN
EXPOSICION PERMANENTE



"LA CASA DE LAS COCINAS"

•
A GAS
Y SUPERGAS
A CARBON
Y LEÑA

•
FABRICANTES
ESPECIALISTAS

CAVEDO, GONZALEZ & Cia.
Pte. LUIS S. PERA 1285/87 - T. A. 23-5198



BUZONES PARA DEPARTAMEN- TOS "DE LUXE"

Reglamentarios y Casillas de Correos



Para exteriores y empotrar
en pared. Tableros de
Puertas, Pilares, Tranque-
ras, Cortinas.
Se preparan en un
solo block.

Sobre formas y dibujos.
Cerraduras "TIPO YALE",
Tarjetas y Vidrios.
SERVICIOS DE ARRE-
GLOS Y REPUESTOS

Solicite Catálogo

Tall. Met. C. V. CARDARELLI
Jorge Newbery 4814-16 - T.E. 54-2592

CERCOS Y PORTONES

A través de una vasta documentación de fotografías, láminas y dibujos, este libro permite definir rápidamente el tipo de cerco o portón que armoniza con un estilo arquitectónico determinado, exponiendo también sus detalles constructivos, descriptos e ilustrados en forma clara y precisa.

Severino Pita

(Autor de "La Madera al Servicio del Arquitecto") no es un teórico, sino un industrial experimentado, experto en los detalles técnicos que expone y conocedor de los materiales que aconseja.

Formato 27 x 20 cms., nitidamente impreso en papel ilustración,
con tapa a 4 colores.

El Ejemplar **\$ 40.-**
(más envío \$ 2.-)

AVISOS RECOMENDADOS

LA MADERA AL SERVICIO DEL ARQUITECTO

por *Severino Pita*. Toda la carpintería blanca; puertas de entrada, guillotina y corredizas, ventanas de abrir al exterior, al interior, corredizas y de guillotina; con láminas constructivas a escala, numerosas fotografías y explicaciones detalladas. 268 páginas con excelente impresión y sólidamente encuadernado \$ 125.-

CAPE

INSTALACIONES de

Calefacción

Industriales

Contro Incendio

Petróleo

G A S

SUPERGAS

CHARCAS 1927

44-5600

MOSAICOS

REVESTIMIENTOS Y ESCALERAS

V. MOLTRASIO e HIJOS

S. R. L. Capital \$ 260 000

Exp. y venta: Fed. Lacroze 3335
T. E. 54, Darwin 1868 - Buenos Aires

CALEFACCION
Soluciones Resueltas
TECAF
URUGUAY 1037 - Bs. AIRES
T. E. 41-0015
Estudios rápidos y esmerados
Ejecución perfecta

IRL
CONDICIONADO

BAJOCCO



hierro forjado

EXPOSICIÓN: CORDOBA 3843
TALLERES: ANDALGALA 1085-87
T. E. 86-9991 - 9994

FABRICA DE CORTINAS
ENROLLABLES DE MADERA

Cortinas Ideal S. R. L.

CAPITAL \$ 240.000.- m.n. c/l.

PERSIANAS PLEGADIZAS
CELOSIAS MIXTAS

★

DOLORES 432 T. E. 69-0933

PRIMIGAS



LEONARDO & Cía.

Compañía de instalaciones de cañerías de gas y supergas y cañerías de incendio

SANTA FE 5384

T. E. 72-8537

**CAÑOS PARA CONDUCTOS
DE HUMO Y VENTILACION**

Refractarios
Aprobados por D. G. I.
(M. de Guerra) y en
Cemento Comprimido
a alta Presión



Hollineros
y Tanques
Aprobados
por la I.
Municipal y
O. S. N.

OSTI & CIA.
FRANKLIN 1151 - 88-0916



PARQUETS

- PARQUET- MOSAICO
- PARQUETS DE ROBLE ESLAVONIA

JOSE SIGNORELLI e Hijos S.R.L.

FABRICANTE

CAPITAL \$ 500.000.-

11 de SETIEMBRE 4619/61 • 70-6392 y 4735

SUCESION DE

FRANCISCO CTIBOR

FABRICA DE LADRILLOS

Ringuelet - F.C.N.G. Roca

T. E. 890, La Plata

Escritorio: Avda. de Mayo 878

T. E. 34, Defensa 8580

LADRILLOS MACIZOS F. C. apro-
bados por la Dir. de las O. S. de
la Nación.

HUECOS PATENTADOS para en-
trepisos, azoteas, chimeneas, bebe-
deros, etc.

CUIDADO CON LA PINTURA

*Use siempre
lo mejor*



BARNICES



BACIGALUPO CIA. LTDA. Sociedad Anónima de Barnices y Anexos
Administración: 25 DE MAYO 460 - T. E. 31-3001 • Fábrica: PEDRO ECHAGUE 3072, T. E. 91-9231

todos empiezan por



los cimientos...



La fachada de un edificio denota el buen gusto del propietario y revela el valor de la construcción, ya se trate de una casa de renta o de una vivienda familiar.

El material para revestimiento de frentes

SUPER-IGGAM

realza la belleza de las líneas arquitectónicas y confiere un alto valor a lo edificado.

Téngalo en cuenta si ya está pensando en construir!

Defensa 1220 - T. E. 34-5531 - Bs Aires*



Av. Gral. Paz 282 - T. E. 97091 - Córdoba

SUCURSALES Y AGENCIAS EN TODO EL PAIS

XX NUESTRA —
ARQUITECTURA

10 NUESTRA ARQUITECTURA

OCTUBRE 1954

AÑO 26 - N.º 303

ESTA PUBLICACION ESTA
ADHERIDA AL INSTITUTO
VERIFICADOR DE CIRCULACIONES (I. V. C.)

Revista mensual editada por: EDITORIAL CONTEMPORANEA S. R. L.
Sarmiento 643 - Buenos Aires - Teléf. 31, Retiro 2574 y 1893

TARIFAS: El ejemplar suelto en la Argentina: \$ 8.—, en el extranjero: \$ 12.—.
La suscripción anual en la Argentina: \$ 85.—, en el extranjero: \$ 140.—.
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL N.º 444.488

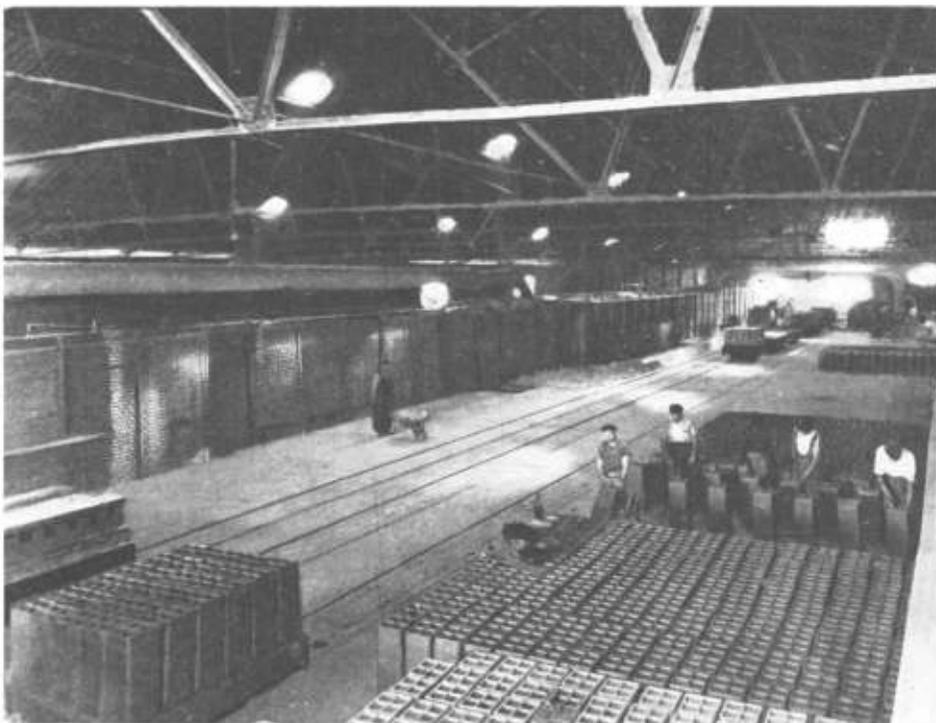
SISTEMA CONSTRUCTIVO "UNIBLOCK"

por:

Mariano de Vedia, Arq.

*"Prefabrication is a state of Mind"
(La Prefabricación es un estado de conciencia).*

*Robert Mac Laughlin, citado en
Cahiers Centre Scientifique et Ba-
timent, N.º 125.*



Todos los que hemos dedicado nuestra vida a construir, sabemos que los métodos corrientes de edificar difieren muy poco de los que empleaban los caldeos hace millares de años.

Hemos evolucionado mucho, no cabe duda; pero buena parte de las mejoras de que estamos orgullosos, están muy lejos de ser novedades. Tenemos hoy en las casas agua corriente y a veces calefacción central; pero también tenía agua corriente el palacio del Rey Minos en Cnosos, construido allá por el año 1000 antes de Cristo; y tenían calefacción radiante las Termas de Caracalla y de Diocleciano.

¿Esto qué quiere decir?, pues sencillamente que la industria de la construcción parece no haber comprendido bien todavía que a partir del siglo XIX, el mundo evoluciona a velocidad vertiginosa y que en la edad atómica, no es posible seguir trabajando con técnicas anticuadas de la época de la carreta. En realidad, usando las autorizadas palabras del Boletín de la Unión Panamericana ("Vivienda y Planeamiento", N.º 6 - Julio-Agosto de 1954): "Desgraciadamente, la industria de la construcción es sólo una industria de nombre, en rigor está formada por una serie de oficios primitivos, con muy poca mano de obra especializada, y cuyo "producto industrial", la casa, es precisamente la negación del producto industrial".

¿Qué importancia tiene que la industria de la construcción, sea sólo una industria de nombre? Este hecho tiene importancia, porque mientras sea así, el "producto industrial", la casa, será un producto caro. Y será cada día un producto más y más caro y a la vez, más imperfecto. Cuanto más cara sea la casa, más y más difícil será proveer a cada familia de una vivienda decorosa. Y cuanto más imperfecta sea, mayores serán sus gastos de conservación y menor el servicio que preste a los ocupantes.

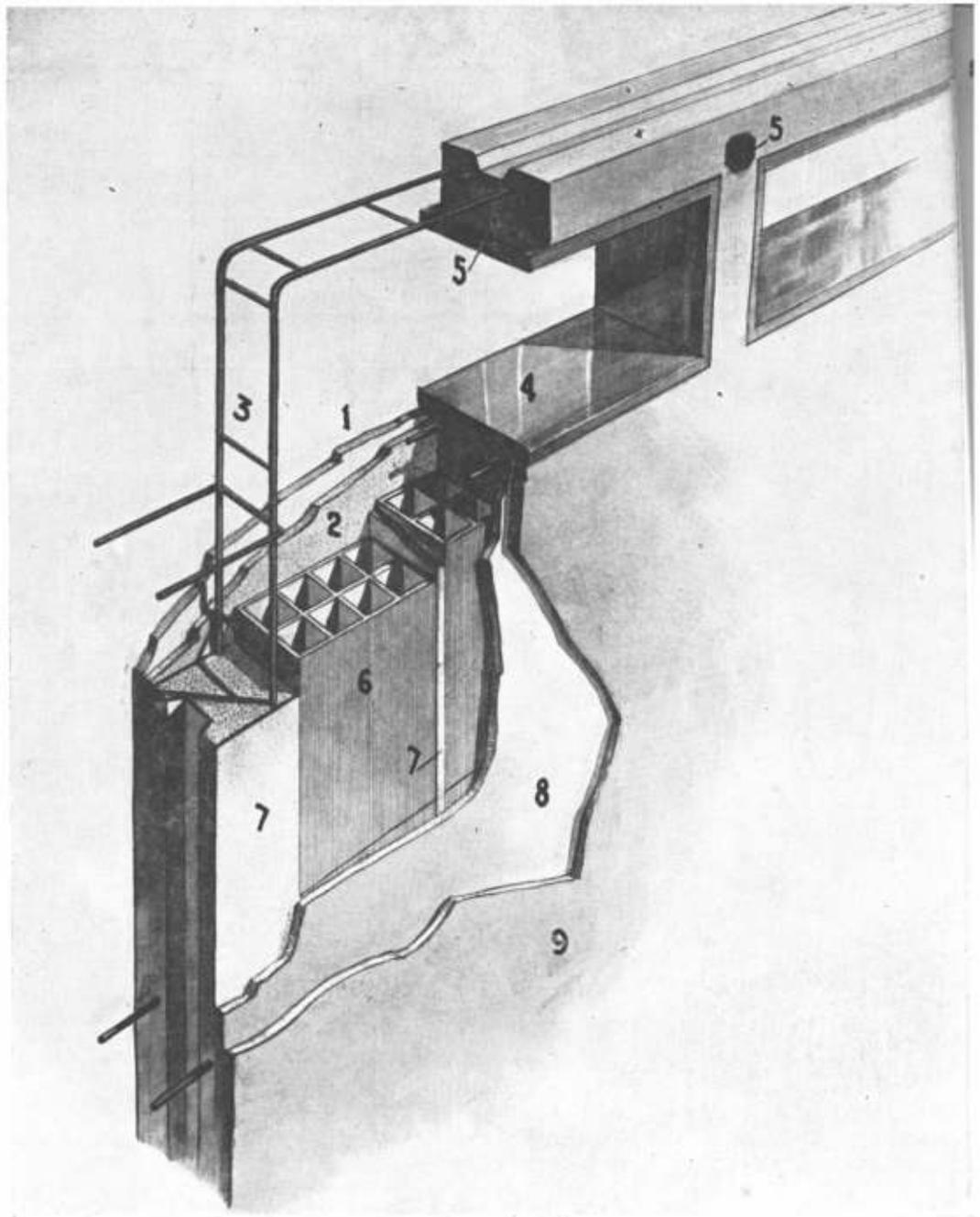
No debe creerse que éste sea un problema que afecta solamente al propietario individual, o a tal o cual constructor. El problema de alojar la población de un país, es un problema nacional y tan serio que constituye una de las primeras preocupaciones de todo gobierno progresista. En la Argentina, el Estado ha enfocado este problema, por eso el 2º Plan Quinquenal, en el Capítulo VIII, G-8, establece:

"Las industrias que se dediquen a la extracción y producción de materiales de construcción, a la prefabricación total o parcial de viviendas, a la fabricación de equipos y herramientas destinados a la construcción de viviendas, contarán con la ayuda técnica y financiera del Estado a fin de:

"a) Racionalizar su producción; y

"b) Elevar su capacidad técnica y económico-financiera."

"La normalización de los elementos constructivos, la standardización



PANEL DE MURO

- 1: *Revestimiento interior,*
- 2: *Aislante térmico y acústico,*
- 3: *Armadura resistente,*
- 4: *Marcos metálicos de aberturas,*
- 5: *Canalización eléctrica,*
- 6: *Ladrillo hueco cerámico,*
- 7: *Hormigón resistente,*
- 8: *Aislante hidrófugo,*
- 9: *Revestimiento exterior,*

SISTEMA CONSTRUCTIVO...

"de los materiales, así como la modulación de los proyectos destinados a la construcción de viviendas serán promovidas por el Estado mediante:

"a) El otorgamiento de prioridades en la disponibilidad de materiales y en la asignación de créditos;

"b) El establecimiento de premios especiales y ventajas económicas en los proyectos y planes que signifiquen un adelanto sobre los proyectos de construcción actuales."

Pero no basta el apoyo del Estado, por amplio y generoso que sea: la raíz del problema es la actitud mental del público y de los técnicos frente a la idea de prefabricación; ocurre que la palabra "prefabricación", ha sido manoseada y desvirtuada por fabricantes de casillas de madera y mucha gente cree que prefabricar es hacer mampostería con bloques huecos de hormigón, o construir losas con ladrillos cerámicos.

"Convertir la vivienda en un producto industrial no significa darle forma aerodinámica, o perfil de máquina, muy por el contrario, significa la expresión más franca de su función de albergar al hombre, la utilización máxima de los materiales que le son componentes, en términos de su mejor rendimiento estructural y la más clara adecuación al servicio que se les asigne. La vivienda como producto industrial exige la planificación previa y la normalización de sus dimensiones, el estudio racional y funcional de cada parte y la integración de las partes en el todo.

"La industria de la construcción precisa de revisión total.

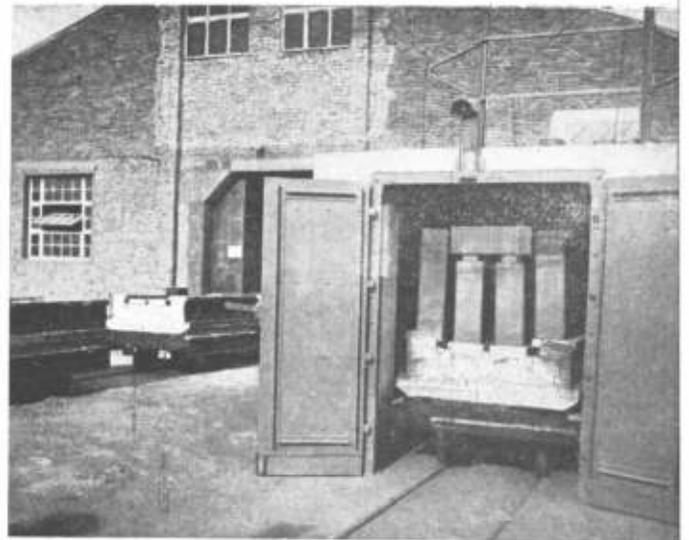
"Tanto en el proceso de ensamblaje de sus partes, cuanto en la producción y distribución de materiales de construcción, el estado actual de la técnica permitiría el uso de métodos más expeditivos y eficientes. El empleo de materiales ligeros y resistentes, la prefabricación y la semi-prefabricación de las viviendas son ejemplos de estos avances que permanecen todavía, inexplicablemente, en los talleres de investigación y en archivos de las compañías productoras." (Unión Panamericana - Vivienda y Planeamiento N° 6.)

El hecho no es tan inexplicable como opina el articulista citado. La verdad es que, para organizar una industria de construcción verdaderamente moderna, es preciso un cuantioso capital, una gran capacidad técnica y sobre todo, el valor moral suficiente para romper con la rutina y los prejuicios, enfrentar las restricciones reglamentarias y arriesgar prestigio y dinero en una empresa de gran aliento.

Por eso reviste sobresaliente interés el sistema constructivo "Uniblock", creado, con el patrocinio de Crespi Hnos. S.A., por el ingeniero A. N. Decia, figura vastamente conocida en nuestros medios técnicos por su destacada actuación en el campo de la gran industria al frente de importantes empresas, contándose entre ellas la primera planta central de hormigón puesta en marcha en Sud América.

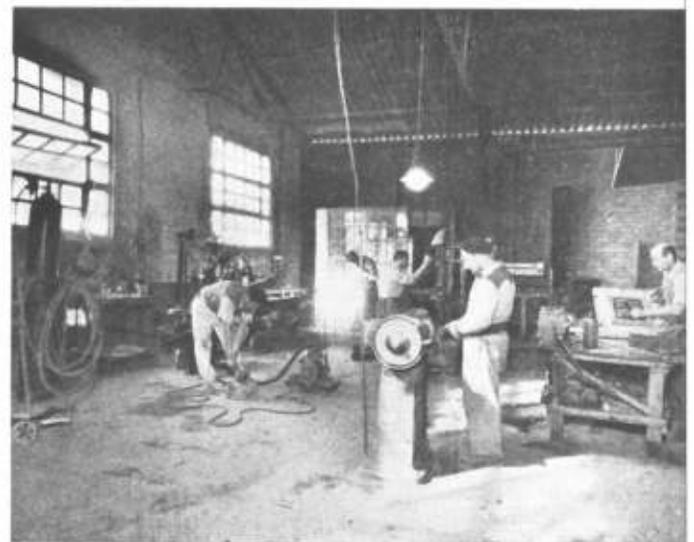
La esencia del sistema "Uniblock" es la siguiente: Los edificios, ya sean casas de una o dos plantas, como monoblocks de muchos pisos, tienen esqueleto de hormigón armado hecho en el sitio, con posterioridad a la colocación de los muros, también portantes, que han sido producidos en fábrica: bajo la forma de paneles de grandes dimensiones que llegan a la obra completos, con sus revestimientos coloreados, marcos de aberturas y canalizaciones eléctricas. Las losas para entresijos y techos se construyen con la misma técnica.

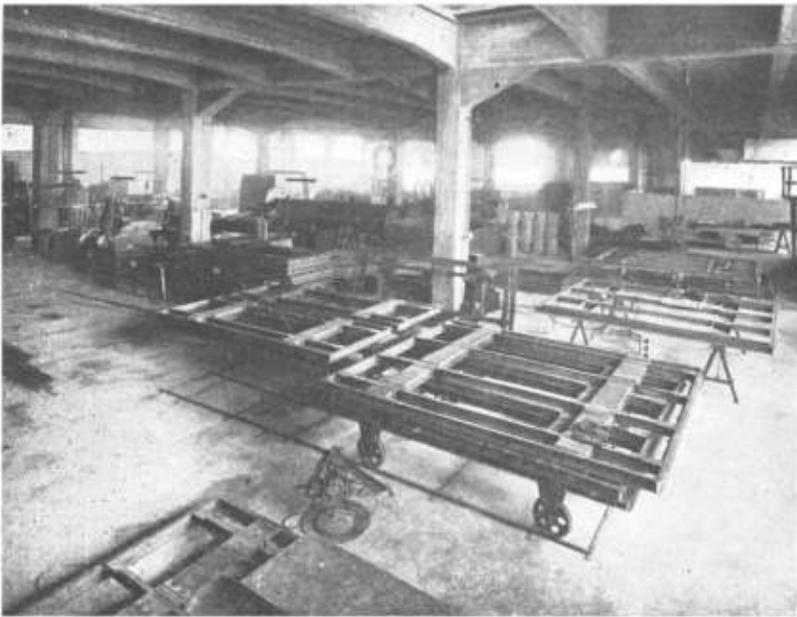
A) Una vez en pleno funcionamiento la planta que actual-



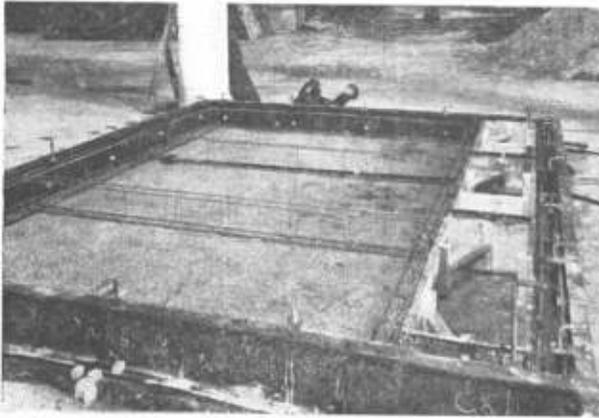
Fábrica de ladrillo hueco cerámico especial para las paredes Uniblock. Entrada al horno túnel.

Taller de construcción y reparación de matrices.

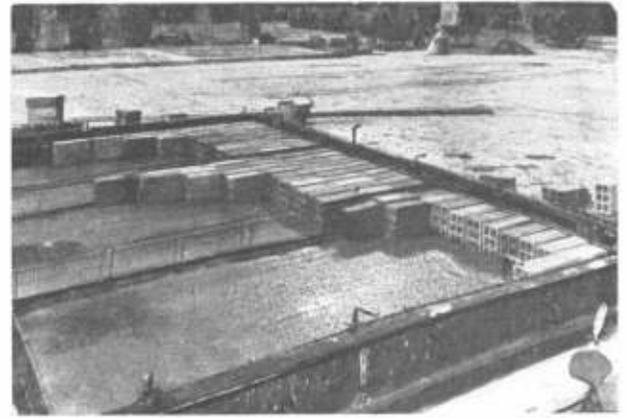




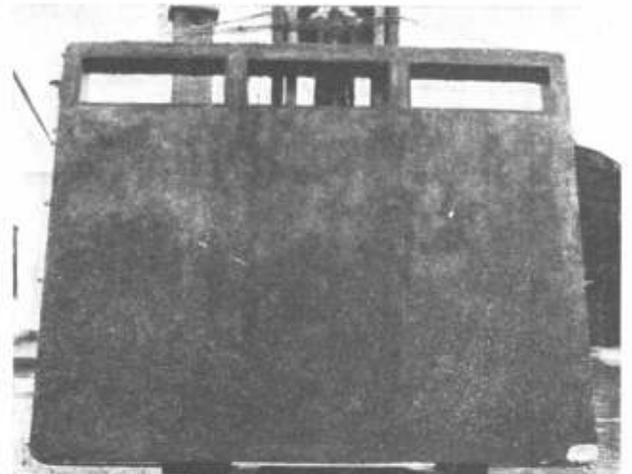
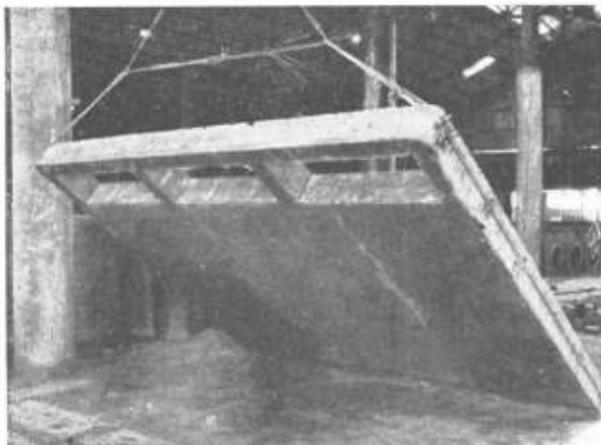
Aspecto de los talleres donde se ensastegan las plataformas rodantes para moldes de paneles.



Das fases en la construcción de un panel experimental.



Los paneles una vez fraguados, pueden ser transportados al lugar de la obra sin peligro de roturas.



SISTEMA CONSTRUCTIVO...

mente se está instalando, el proceso se cumplirá en la siguiente forma:

1) En la planta principal, funcionará la cadena de producción, basada en el mismo principio de las cadenas de montaje de automóviles. Los moldes de los paneles y losas colocados horizontalmente, recorren la cadena sobre plataformas rodantes movidas por electricidad. En la primera estación se arman los moldes y se colocan los marcos de puertas y ventanas. En la segunda se coloca el revestimiento de una cara del panel (la que queda contra el fondo del molde): de inmediato se ubica la armadura y las matrices para canalizaciones eléctricas y accesorios embutidos. En la siguiente estación una máquina especial óleo-neumática, inventada por el ingeniero Decia, coloca en una sola operación los ladrillos huecos que sirven de relleno del panel, y que previamente se han mojado a saturación con un dispositivo automático. En la operación siguiente se coloca el hormigón de resistencia y en operaciones sucesivas se hacen los revoques de la otra cara del panel. Luego, por un transportador, la plataforma pasa a la cámara de curado por vapor a baja presión; a la salida de la cámara se desarmen los moldes metálicos y los paneles son tomados por una grúa puente y estacionados a la espera de la expedición a las obras. En las diversas fases de trabajo de la cadena, se empleará profusión de implementos mecánicos, cintas transportadoras, alimentadores de rodillos, mezcladoras eléctricas, tornillos agitadores, etc.

2) En otras secciones de la planta principal, se fabricarán, también en forma altamente mecanizada, vigas, columnas, soleras de fundación, placas, losetas, piletas de lavar, máquinas lavarropas, placas sanitarias, cámaras de inspección, cámaras sépticas, caños, escaleras, etc.

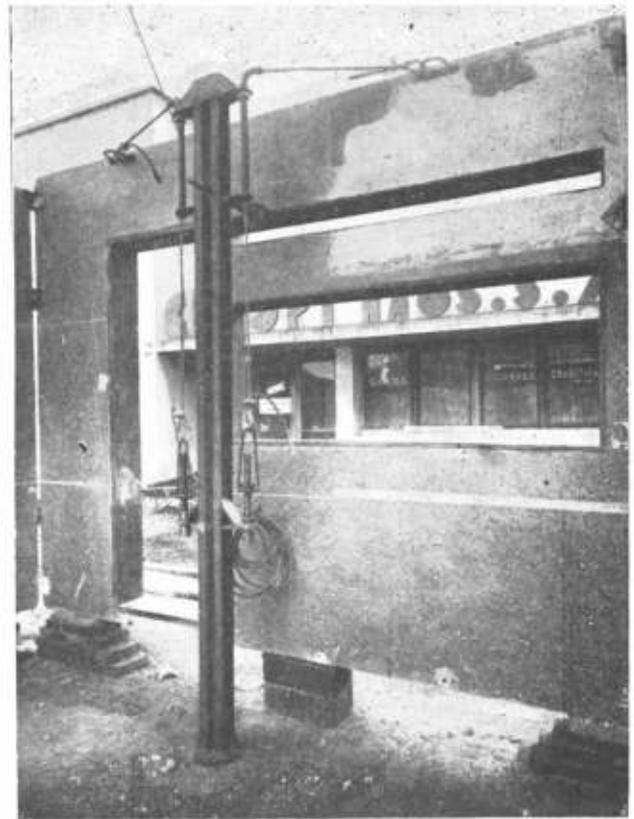
3) En un taller especial se prepararán las armaduras soldadas eléctricamente para los paneles y losas. Estas armaduras están hechas de modo que sobresalen de los paneles, para trabarse a los vínculos que se hormigonan después.

4) En los talleres complementarios, dentro de la misma planta, se harán, siempre en serie, las puertas, ventanas de aluminio, armarios, parasoles y demás accesorios necesarios para los edificios, que se suministrarán a la obra ya pintados y con herrajes.

Aunque en los primeros ensayos se utilizaron ladrillos huecos comunes para el relleno de los paneles, se han diseñado tipos especiales de ladrillo que producirá la fábrica de cerámica de la misma compañía.

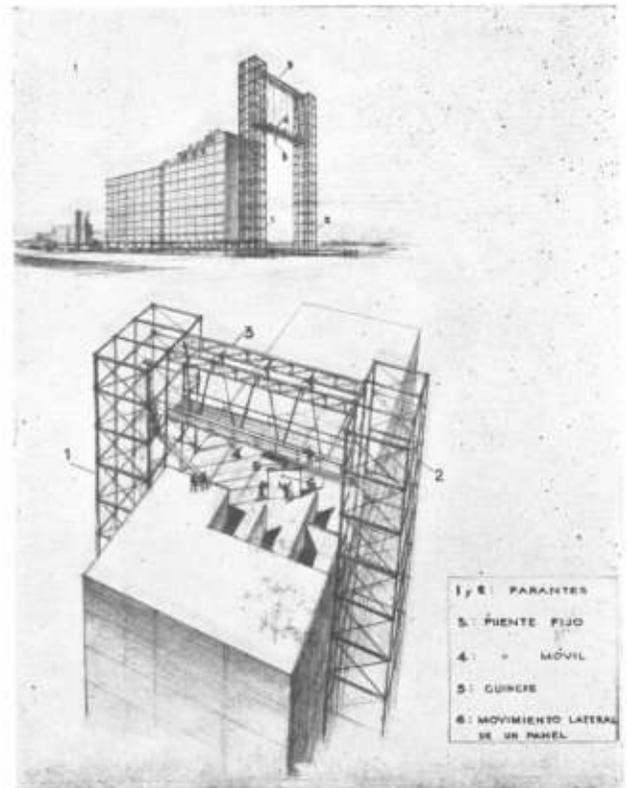
La segunda etapa del proceso, o sea la construcción propiamente dicha, en que los diversos elementos van a ocupar su lugar prefijado en la obra, se desarrollará en la siguiente forma:

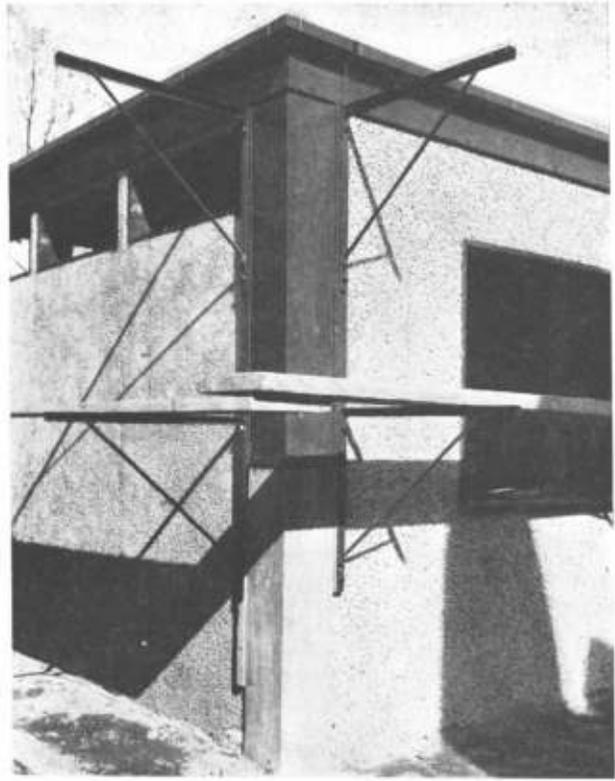
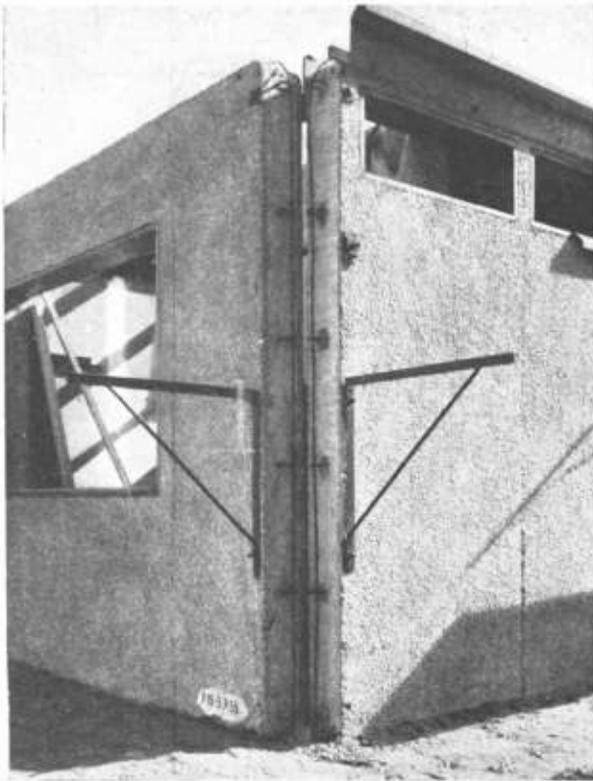
- 1) Se nivela el terreno con topadora, se replantea con plantillas especiales y se excavan las fundaciones.
- 2) Se hormigona una banquina para nivelar la fundación.
- 3) Se colocan con guinche las soleras (vigas), prefabricadas, de fundación.
- 4) Sobre las soleras y también con grúa, se colocan en posición los paneles, que son llevados a su exacto plomo y nivel con un dispositivo especial.
- 5) Todas las uniones entre paneles y entre éstos y las soleras son en realidad vigas y columnas que se realizan de



Dispositivo para alinear y poner a plomo los paneles.

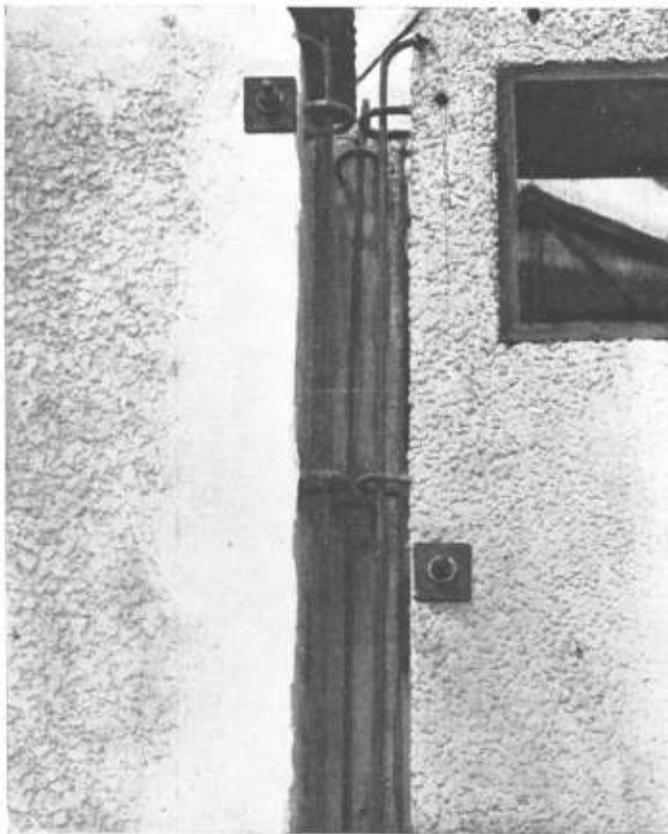
El sistema Uniblock permite la construcción de grandes edificios mediante el empleo de una torre andamio especial.



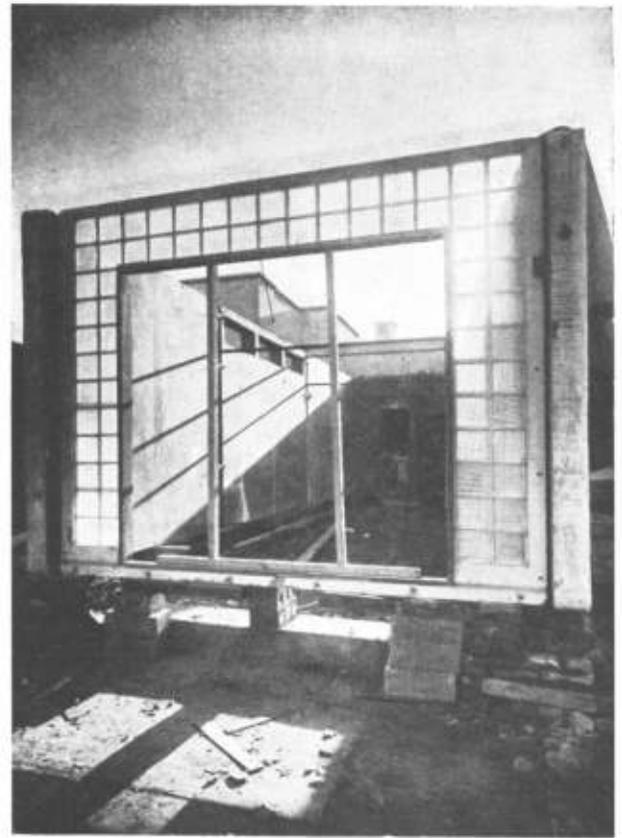


Los paneles están sólidamente unidos entre sí mediante vínculos (columna y viga) de hormigón armado, construidos en el lugar con encofrado metálico.

Detalle de la unión de tres paneles.



Panel de "Glass-Beton" con puerta vidriera.



SISTEMA CONSTRUCTIVO...

inmediato colocando las armaduras, los encofrados metálicos que a la vez inmovilizan los paneles y hormigonado a presión neumática.

6) Seguidamente se colocan las losas del techo y se hormigonan los vínculos entre éstas. De tal modo se obtiene, como queda dicho más arriba, un esqueleto de hormigón armado completamente monolítico, dentro del que quedan presas las paredes y losas. En esta forma se elimina radicalmente la posibilidad de grietas, tan comunes en la construcción corriente de mampostería.

7) En el caso de tratarse de una construcción de varios pisos, se continúa con la colocación de los paneles del piso inmediato, y el llenado de los vínculos (vigas y columnas) correspondientes.

8) Techada la casa, o colocado el entrepiso superior, se procede a nivelar la placa sanitaria, que es un dispositivo que va debajo de los baños y en el que están concentradas todas las canalizaciones de agua fría y caliente y desagües; y se efectúan las conexiones correspondientes.

9) Para los solados de planta baja, se hormigonan los contrapisos con manga neumática y fraguados éstos se colocan los pisos por métodos convencionales. En las terrazas y pisos superiores, las losas ya vendrán preparadas de fábrica, completas, con sus cielo rasos, contrapisos y pisos.

10) Después de esta operación se colocan los artefactos de baños y cocinas, los armarios fijos y las escaleras cuando se trata de más de una planta. A estos efectos se ha desarrollado un interesante tipo de escalera que pesa sólo una sexta parte que el tipo corrientemente usado en la actualidad.

11) Realizadas estas labores, se procede a pintar los ambientes que lleven pintura (como queda dicho, parte de los paneles serán coloreados de fábrica) y a realizar los retoques que resulten necesarios.

12) A continuación se colocan las puertas, ventanas y cierres (parasoles o celosías) y se limpia la obra que queda lista para habitar.

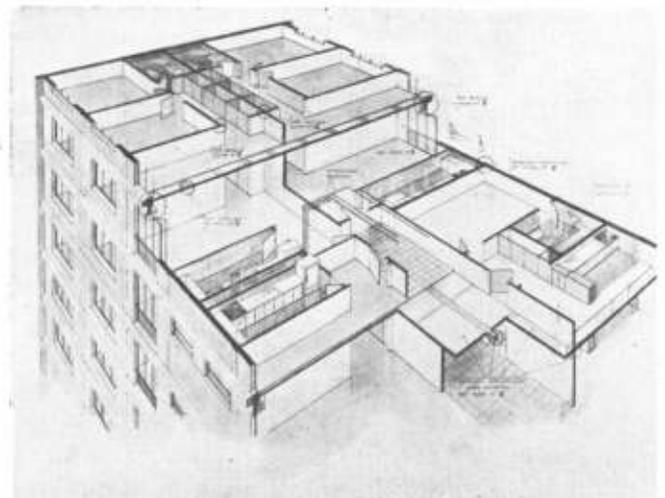
Como puede apreciarse, el sistema "Uniblock" guarda cierta relación con el que han desarrollado paralelamente en Italia los ingenieros Giuseppe y Guido Bigontina y del que se ocupó "Nuestra Arquitectura" en su número de junio pasado; y tiene también puntos de contacto con varios métodos que se están utilizando en Estados Unidos y en Europa.

Pero lo que tiene de original el sistema creado por el ingeniero Decia, y que lo hace quizá único en el mundo entre los métodos de construir con grandes paños prefabricados de ladrillo y hormigón, es su completo monolitismo desde las fundaciones al coronamiento de los edificios, y el hecho de no haberse detenido en solucionar los muros y entrepisos, sino que se han enfocado en forma integral todos los múltiples problemas de la construcción, dándole a cada uno la solución adecuada en el marco de un sistema constructivo total en el que está previsto hasta el más nimio detalle, desde la instalación sanitaria, donde se ha suprimido toda cañería empotrada en los muros, hasta crear una técnica nueva para marcos, aberturas y cierres: desde el proyecto hasta la ejecución, diseñando y construyendo una larga serie de máquinas y dispositivos mecánicos para servir nuevas necesidades impuestas por una nueva técnica.



Proyecto de monoblock de 10 pisos, a construirse con el sistema Uniblock.

El sistema contempla la solución integral de todos los problemas constructivos y de instalaciones especiales, que plantea la construcción de grandes edificios.



VIVIENDA PROTOTIPO



"UNIBLOCK"



A. QUERCIA UNGARO

Arquitecto

PATRICIO H. RANDLE

Arquitecto

JORGE A. CAPRINO

Técnico Constructor

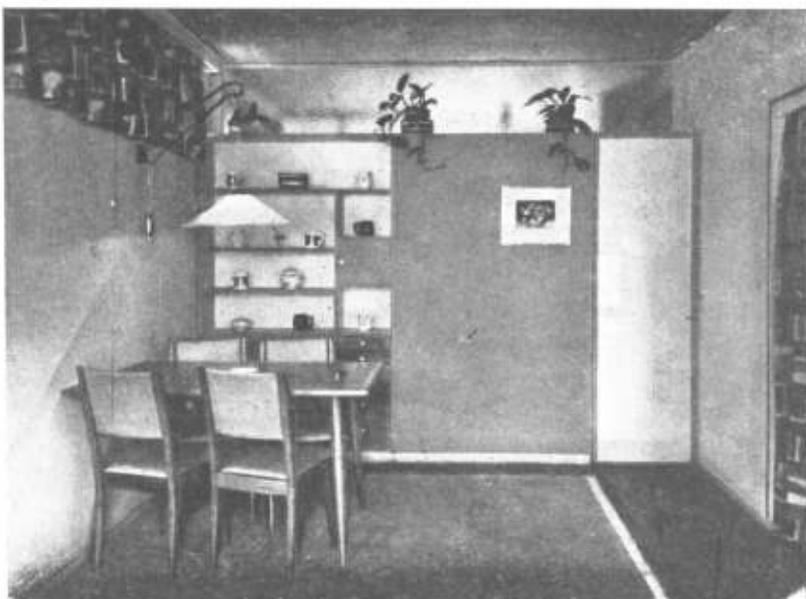
Para experimentar prácticamente el sistema constructivo "Uniblock", se ha construido en terrenos de la fábrica Crespi Hnos. S. A., en Avellaneda, esta vivienda experimental.

Diseñada para las necesidades de una familia de tipo medio, consta de vestíbulo de entrada, living-comedor, dos dormitorios, baño, cocina y lavadero.

Se entra a la casa a través de una terraza con pérgola y desde el vestíbulo puede pasarse directamente a la recepción o bien al privado sin cruzar el living. La sala de estar es un ambiente amplio en el que pueden desarrollarse con comodidad todas las actividades de la vida de familia e incluso realizar pequeñas reuniones; el área destinada a comer, se comunica directamente con la cocina de la que está separada por una pared-armario accesible desde ambos lados.

Los dos dormitorios están también separados por una pared-armario con placards para ambos lados y se comunican por un paso con el baño y la cocina; ésta última está equipada con armarios, cocina a gas, heladera eléctrica y un rincón comedor de diario. La salida de servicio es a través del lavadero con pileta combinada con lavarropas eléctrico en una sola unidad.

La construcción fué realizada por el sistema "Uniblock", descrito en este mismo número, con muros formados por paneles prefabricados de ladrillos huecos con nervaduras de hormigón, vinculado el conjunto con esqueleto de hormigón armado moldeado "a posteriori" en el sitio. Los equipos y accesorios forman parte también del sistema y han servido para experimentar una serie de diseños novedosos.



DOS VIVIENDAS EN LA LUCILA

Nancy VALINOTI,
Aylsa TANCO, Arqs.



Vivienda A

Vivienda B



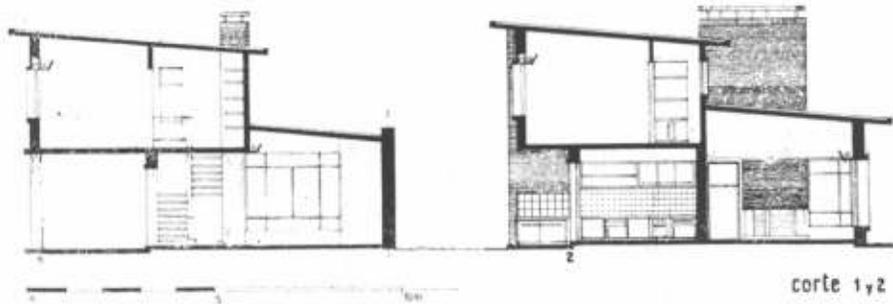
En un lote en esquina, de dimensiones reducidas, en la parte residencial de Martínez, se construyeron dos viviendas, respetando las características predominantes en la zona. Se imponía la necesidad de desarrollar ambas viviendas en dos plantas para obtener el máximo espacio libre de jardín. Los primeros problemas a contemplar correspondieron al emplazamiento a dar a las plantas bajas a fin de lograr no solamente una buena orientación en el mayor número posible de ambientes, sino asimismo conseguir que los espacios abiertos restantes de ambas, se complementasen y unificaran.

Ambas viviendas, luego de salvado el espacio mínimo reglamentario de retiro de la línea Municipal, desarrollan su planta baja presentando los living-comedores con amplios ventanales hacia la calle. Se sacrificó algo la orientación de estos ambientes de estar a fin de que las dependencias de servicio ventilen a un sector más reservado del jardín, fácil de aislar del exterior mediante un seto que oculte al visitante o al transeúnte la vista de ropas tendidas. A los living-comedores se accede desde las cocheras tratadas también como galerías de estar, con columnas que mueren directamente en la losa, sin arcos ni dinteles que cerrándolas impidan su total integración con el jardín.

El piso de lajas con juntas de césped hace definitiva esa unión. La losa de las cocheras sigue el nivel mínimo que los reglamentos permiten a aquella que cubre las dependencias de servicio, circunstancia que fué aprovechada para desarrollar las plantas altas únicamente sobre estos sectores y lograr un desarrollo mínimo de las escaleras de acceso.

Ejecutadas en madera de petereby encastrada, se trató que las escaleras completen el ambiente de los living-comedores y no se separen de éstos restándoles superficie; la liviandad que les confiere la supresión del contraescalón, las barandas cuidadosamente estudiadas y las jardineras adosadas hacen de ellas elementos altamente decorativos.

Grandes ventanales orientados al N. E. proporcionan asoleamiento perfecto a

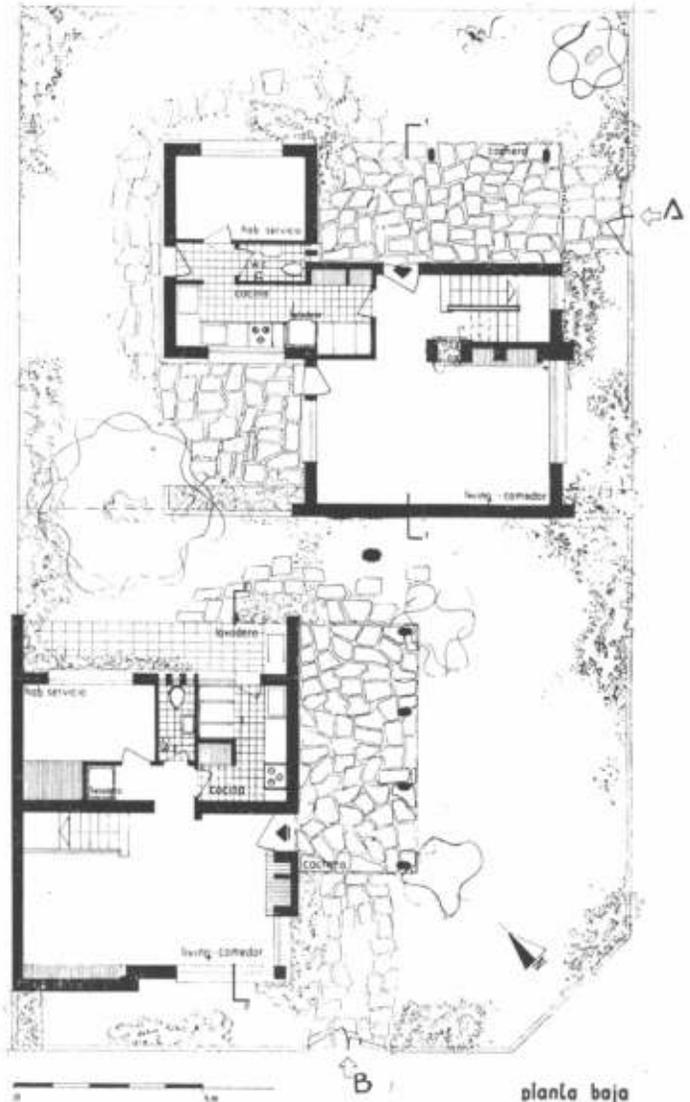


corte 1 y 2

Plantas y cortes de las viviendas. Las letras A y B deben tomarse como referencia para ubicar las viviendas en las fotografías.



planta alta

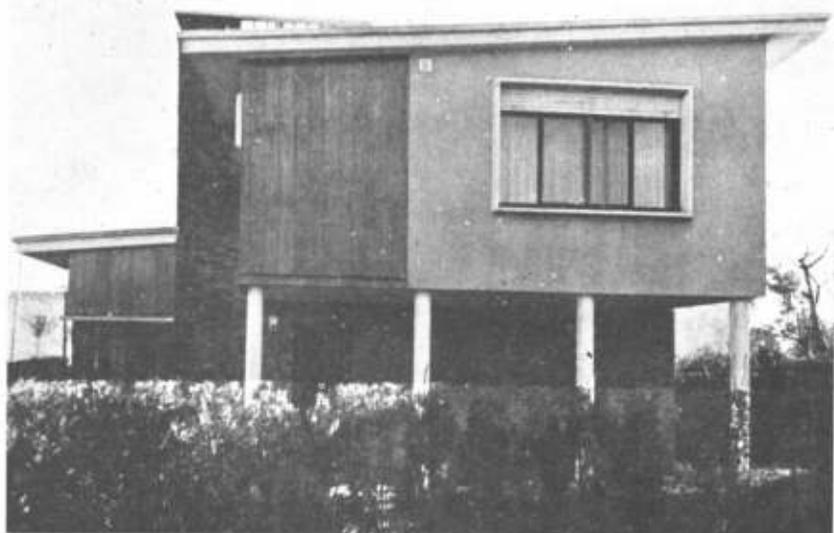


planta baja

DOS VIVIENDAS EN LA LUCILA



Vivienda A



Vivienda B

los tres dormitorios que con el baño componen la planta alta en cada caso. El ancho adjudicado, las amplias ventanas y los anaqueles dan a las circulaciones carácter de sitio habitable.

Tanto el entrepiso como el techo fueron ejecutados en losa de elementos cerámicos huecos, aplicando sobre este último un techado asfáltico de diez capas terminado con grana blanca.

Interiormente se respetó en cada ambiente la inclinación de la losa aplicando directamente el cielo raso y colocando a lo largo de los taparrollos gargantas para luz indirecta. Los ambientes principales se terminaron con pintura al agua en dos o más tonos contrastantes para dar animación al conjunto: solamente las cocinas y los baños fueron acabados con pintura al óleo mate de colores aún más vivos.

Las chimeneas, grandes macizos de ladrillo natural barnizado, con el borde del hogar acabado en material similar a la piedra de color blanco, unifican exteriormente sus conductos de humos con los tanques de agua, disimulando así el volumen de éstos y permitiendo elevarlos a la altura necesaria sin que se destaquen desairadamente dada la leve pendiente del techo. Una delgada losa que se apoya sobre una estructura metálica remata los elementos antes mencionados.

No cargando ambiente alguno de la planta alta sobre la zona de estar, ésta destaca nitidamente su volumen en la fachada, circunstancia que acentúa aún más los materiales empleados y la caída del techo.

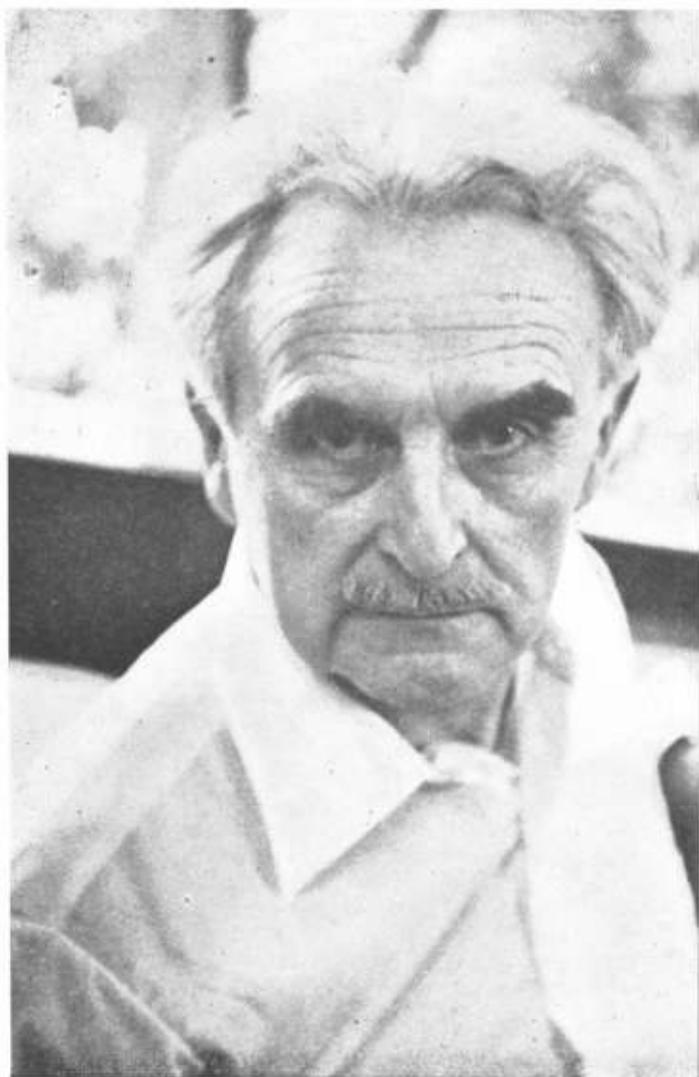
Las casillas para los tubos de supergas que alimentan únicamente las cocinas fueron tratadas en ladrillos con junta tomada, con sendas jardineras en su parte superior.

El agua caliente para todos los artefactos en general, proviene de tanques eléctricos ubicados en los placards de las cocinas.

Para mayor amplitud del conjunto el cerramiento sobre la línea Municipal consiste en un bajo murete de ladrillos aparentes, interrumpida únicamente por los portones de madera barnizada que dan acceso a las cocheras.

4 de sus obras

RICHARD J. NEUTRA



ARQUITECTURA POR CONTROL REMOTO

En épocas pasadas, el pensamiento del proyectista era transmitido mediante una relación de persona a persona, del diseñador al equipo encargado de realizar la obra. Esto era maravilloso y constituía una técnica natural que rendía resultados característicos, difíciles de obtener por cualquier otro medio. La expresión facial del hombre que dirige y, de manera amistosa, instruye a sus colaboradores, y la de esos otros hombres que demuestran comprensión o requieren más detalles de lo que han oído, es un mutuo estímulo y la manera de traducir, en materiales concretos, el concepto del creador.

Vi una vez en Ceilán un monje budista, vestido con un traje amarillo, actuando como arquitecto de un templo. Sentado en un escabel de campaña bastón en mano, dirigía y amonestaba a sus obreros. Ocasionalmente se levantaba y, con un trozo de mineral rojo, bosquejaba algún detalle, tipo "tamaño natural", en los muros blancos de un edificio vecino.

También vi en una oportunidad que golpeaba a un coolie en la cabeza con su bastón, práctica inaceptable para las asociaciones de contratistas y los sindicatos obreros de nuestro país. Pero la verdad es que ser golpeado suavemente en la cabeza con un trozo de bambú, parece producir menos ansiedad que las veladas o abiertas amenazas legales que un contratista o sus subcontratistas leen en las especificaciones y se aprestan a discutir, si la necesidad lo exige.

con la ayuda de abogados de Filadelfia. Montones de instrucciones escritas y gráficas, han reemplazado a los métodos más humanos del pasado, e instrumentos inorgánicos, copias azules, abstracciones ortogonales, volúmenes de especificaciones legalistas mimeografiadas, se han interpuesto entre el cerebro del proyectista y aquellos encargados de ejecutar su combinación de ideas.

La razón de este cambio está en los presupuestos limitados, en los plazos dentro de los que la obra debe realizarse, en los contratos de construcción y en los convenios hipotecarios. Cuando vi a mi arquitecto budista, había estado sentado debajo del mismo árbol durante treinta y cinco años. Las cuotas de pago eran y son recibidas con los mismos intervalos y, cuando fallaban, podía pararse la construcción de la obra posiblemente por unos cincuenta años — lo mismo que ocurría con nuestras catedrales medievales. Para mejor o para peor, nuestra tolerancia en cuanto al tiempo y el dinero gastado está rigurosamente limitada, ya que los controles y las concepciones sobre inversión condicionan nuestros procedimientos. Por otra parte, los recursos del planeta son nuestra cantera. Los fletes cuentan más que la proximidad geográfica.

Según anuncian las líneas aéreas "ya no hay tierras distantes" y los standards de vida tienden a divulgarse como las prácticas constructivas. Un uso cosmopolita de los materiales y equipos de construcción progresa a través de las décadas. Esto no es una proposición sino un hecho, y la economía de los edificios cae más y más bajo la influencia del transporte a grandes distancias por la tierra y los mares.

El arquitecto del futuro difícilmente trabajará en una práctica con más sentido local o vecinal que la que yo he hecho por un largo tiempo. Tendrá que hacer una virtud de la palabra escrita en lugar de la hablada. Sus dibujos, detalles y programa de trabajo en obra tendrán que ser amistosos, explicarse por sí mismos y ser exhaustivos, a la vez que nunca deberán carecer de simpatía o ser confusos para gente de trabajo que habita lugares distantes. Las amenazas tipografiadas y enviadas a través de cientos de millas no aseguran colaboradores y el arquitecto es el más obligado al servicio social, si los proyectos y los métodos han de ser concebidos, no solamente para millonarios, sino también para obras modestas que no permitirán el envío de un superintendente a cada una de ellas.

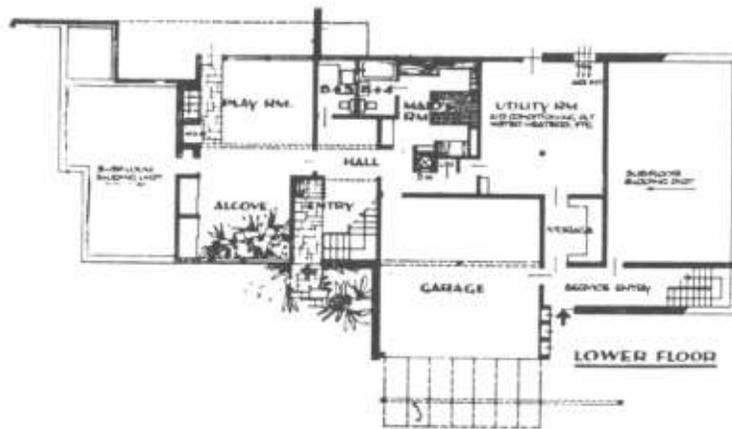
Los usos y convenios a que estaba acostumbrado el arquitecto del pasado, los tratos mitad escritos mitad orales que se utilizaban en pequeñas obras no pueden, frecuentemente, dar otro resultado que producir fricciones y disputas, aun cuando las partes interesadas vivan en la misma manzana. El trabajo distante es para un arquitecto una maravillosa experiencia para hacer las cosas bien, aun en la propia ciudad donde se vive.

Yo he sido descripto como un arquitecto de California. Pero California es un campo de entrenamiento de múltiples climas y circunstancias físicas. Mientras que Finlandia es un problema uniforme desde Katku hasta Turku, o Florida desde Coral Gables hasta Lakeland, yo he proyectado para sitios con dos metros de nieve a una hora de mi oficina. Allí hay acantilados costeros, playas soleadas y brumosas, pies de colinas montuosos, montañas cubiertas de árboles y hay tierras llanas irrigadas y finalmente el desierto, árido como un cráter de la luna.

Es vivificante aplicar esta experiencia diversificada de California en los varios estados de la Unión y más allá de los océanos. El trabajo del pionero termina cuando la buena acogida se logra en uno u otro lugar. Y es la tarea del arquitecto el extender la zona habitable del globo por los medios y las obligaciones de la civilización contemporánea, dar orden a la extensión en los valles del Amazonas o del Congo, en las zonas árticas o en el desierto y tal vez preocuparse pronto respecto a lugares extraterrenos. Todo sitio y emplazamiento deberá ser amado, respetando las preferencias y las idiosincrasias.

Estas no son tareas ingratas moralmente impuestas, sino maravillosas fuentes de inspiración para el profesional con capacidad creadora, que nunca viaja como un turista superficial y que se entrena para que su diseño, como un proyectil, dé en el blanco a cualquier distancia.

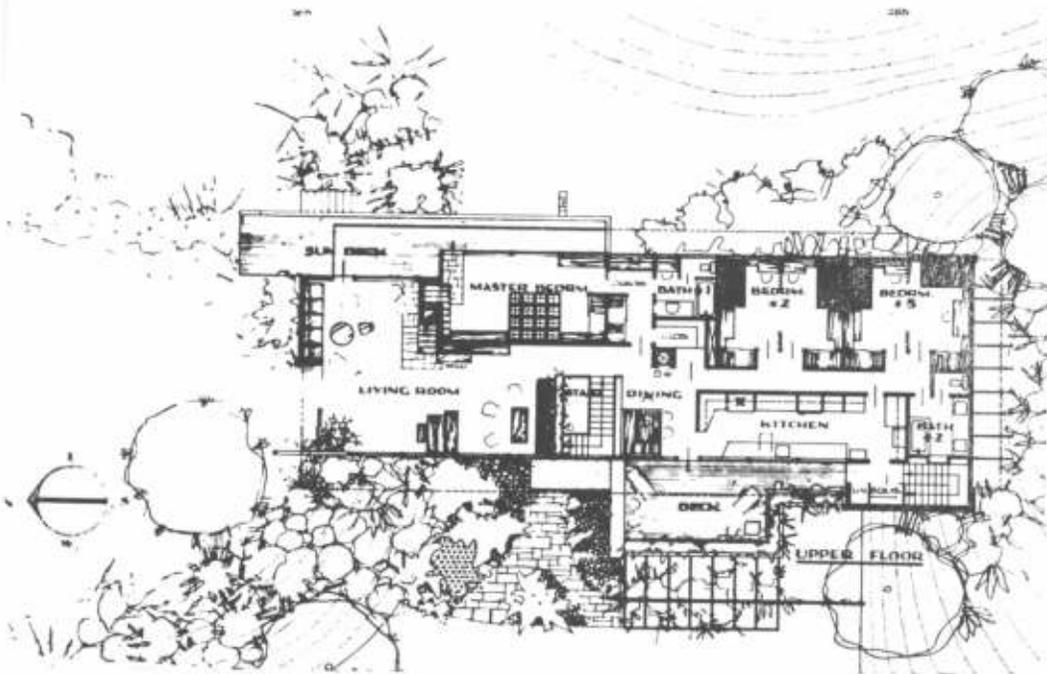
R. J. N.



RESIDENCIA

en Sioux City, IOWA

RICHARD J. NEUTRA, Arq.



Esta vivienda fue diseñada para un matrimonio joven con tres hijos. El terreno se halla ubicado sobre una colina desde la que se domina el típico paisaje nórdico, propio de una región donde soplan fuertes vientos y donde los inviernos se prolongan en demasía.

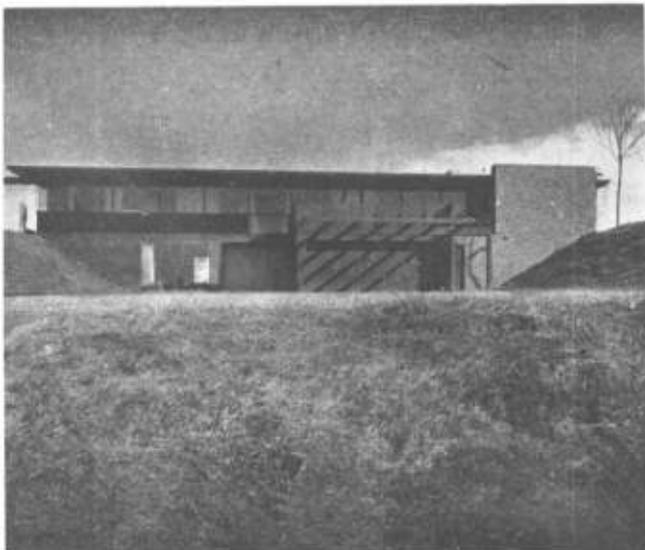
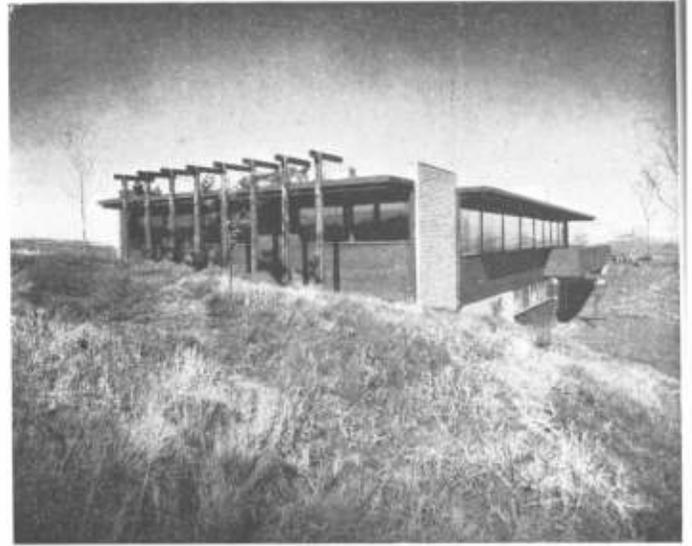
La ruta forma una pequeña curva frente a la residencia, desde la que parte el camino de acceso que termina en una pequeña playa de estacionamiento ubicada frente al garage.

La construcción fue elevada en un pequeño valle (depresión) entre dos elevaciones, disponiéndose en la planta baja la entrada principal, el garage, el cuarto para juegos y las habitaciones de servicio, lavadero y cuarto de almacenaje. En la parte alta, los ambientes de recepción hacia el norte y los dormitorios hacia el sur tienen acceso directo al jardín gracias al desnivel del terreno (ver fotos de la página 316). De esta manera el visitante llega al piso principal en su parte media y dobla hacia el norte para entrar en la zona del living; éste abre, además de hacia el jardín, hacia una alargada terraza orien-

tada hacia el este. A esta misma terraza tiene acceso el dormitorio principal.

Un tabique vidriado permite que desde el rincón para desayunos se aprecie el parque a través del hall y del living room. Desde la cocina y el rincón para desayunos se accede a una terraza orientada hacia el oeste, que se halla ubicada sobre el garage.

Como se puede observar en las fotografías, esta vivienda está rodeada de ventanales que permiten aprovechar al máximo los beneficios del contacto visual con la naturaleza; esto se pudo lograr gracias al uso de paneles de vidrio dobles (termo-acústicos) que evitaron el tener que forzar la calefacción en invierno.





2 RESIDENCIA en Spokane, Washington

Richard J. Neutra, Arq.

- PROPIETARIOS:** Un pediatra muy ocupado cuyo pasatiempo es la música. Un estudio cuidadoso fué hecho del tratamiento acústico del living room para acomodar la caja de resonancia del órgano empotrado, de la radio y del tocadiscos. La señora del propietario comparte su interés musical, así como su hija casada, que viviendo con sus dos hijitos a una cuadra, pasa la mayor parte del día en la casa de sus padres.
- LUGAR:** La propiedad está situada en una moderna urbanización con vistas hacia un pinar, el que se extiende hasta una cadena de montañas próxima a dicha zona urbanizada.
- CONSTRUCCION Y MATERIALES:** Estructura de madera con piso de losa de hormigón, embaldosado en el living y coloreado y lustrado en el resto de la casa. La calefacción se irradia desde la losa de hormigón del piso. La experiencia demostró que en un día de sol no se necesita calefacción ya que la extensa área de vidrio da entrada al calor y radiación necesarios. Al mismo tiempo permite gozar del espectáculo que ofrecen las ventiscas y tormentas de nieve invernales, mientras los ocupantes de la casa permanecen cálidamente protegidos. Entablonados de cedro (tablas y listones machihembrados) forman las paredes exteriores. En el interior alternan los paneles de abedul con paredes de yeso pintadas en colores cuidadosamente seleccionados.
- CARACTERES DISTINTIVOS:** El visitante entra a la propiedad pasando entre elevados pinos, a través de un jardín de rocas bien apaisado, elevándose suavemente hacia la puerta de entrada (foto superior). El pavimento del camino exterior se continúa en el hall de entrada. El living da, a través de una amplia puerta corrediza de vidrio, a un patio que se introduce en un alegre jardín rocoso, que se eleva y continúa visualmente hacia el paisaje abierto. Además del dormitorio principal y del cuarto para huéspedes hay un cuarto para los niños ubicado cerca de la cocina. Todo fué previsto según las exigencias de los propietarios y la solución adoptada satisfizo plenamente a los mismos.



Fotografía tomada desde el ángulo oeste de la residencia. Al fondo la pared del garage, adyacente a la cual se halla la entrada a la vivienda.



Planta de la residencia.



Estas dos fotografías de un mismo motivo, pero tomadas desde puntos opuestos, nos hablan de una bien lograda fusión de los interiores con la naturaleza.





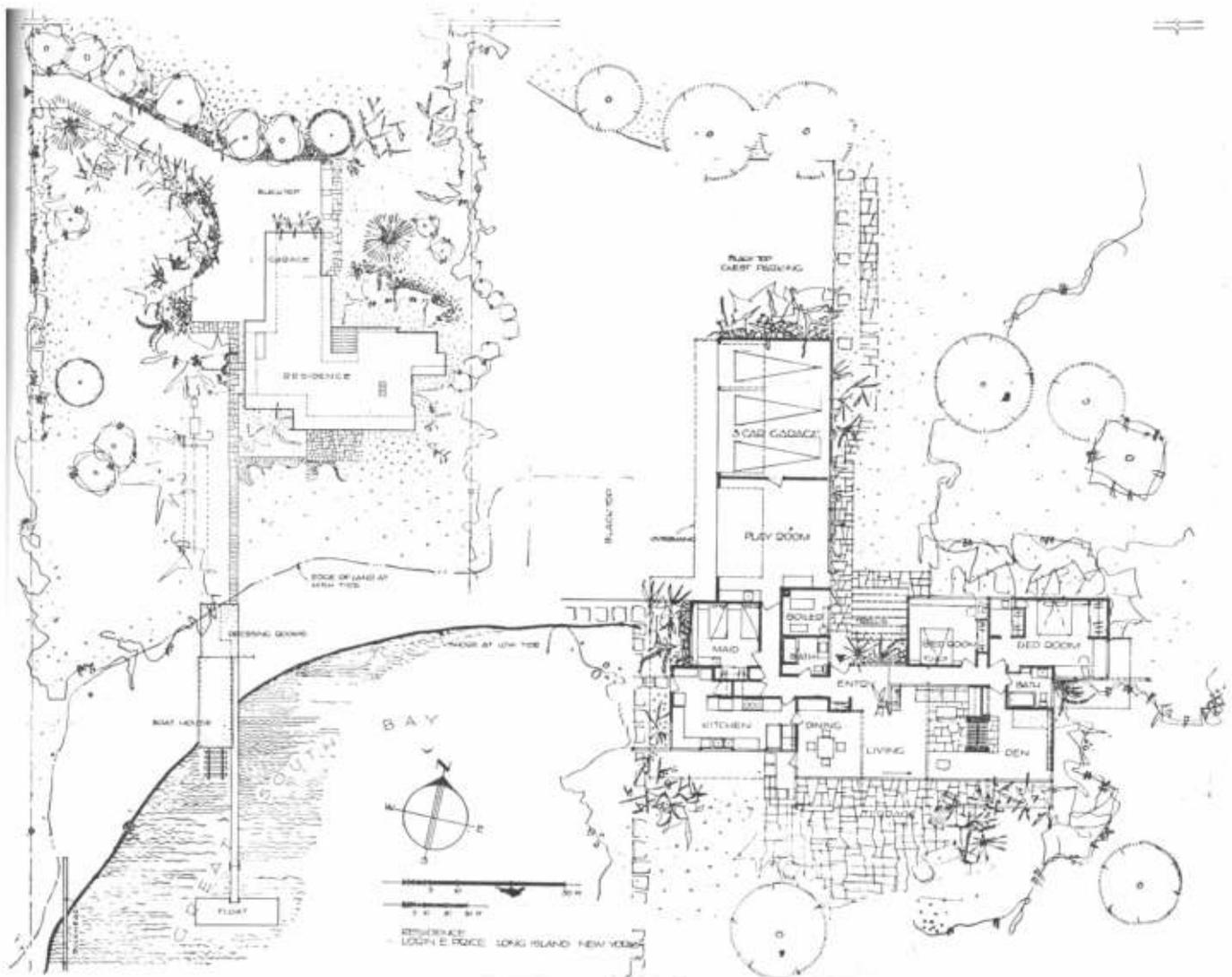
Visión zénitica de living room. A la derecha, en primer término, vemos el órgano.

En el diseño de la cocina se procuró distribuir funcionalmente los distintos centros de trabajo y proveerla de suficiente espacio para almacenaje.



Los dormitorios están provistos de un mueble cómodo que corre debajo del ventanal y que forma en el ángulo un pequeño escritorio.





Richard J. Neutra, Arq.

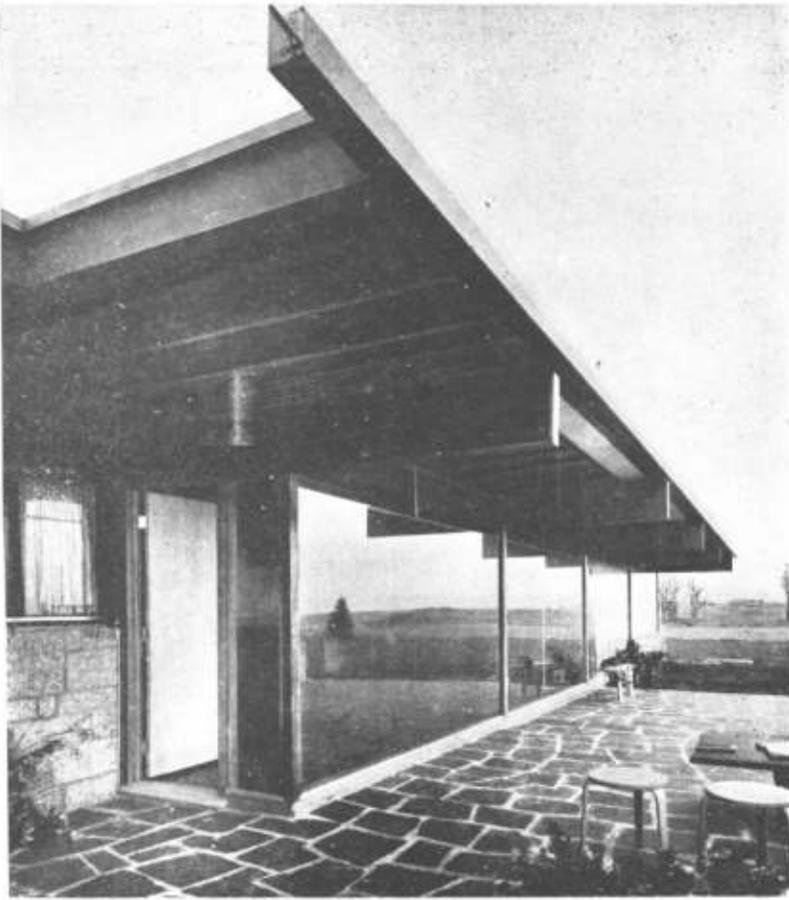
3

RESIDENCIA en Bayport,
Long Island, New York

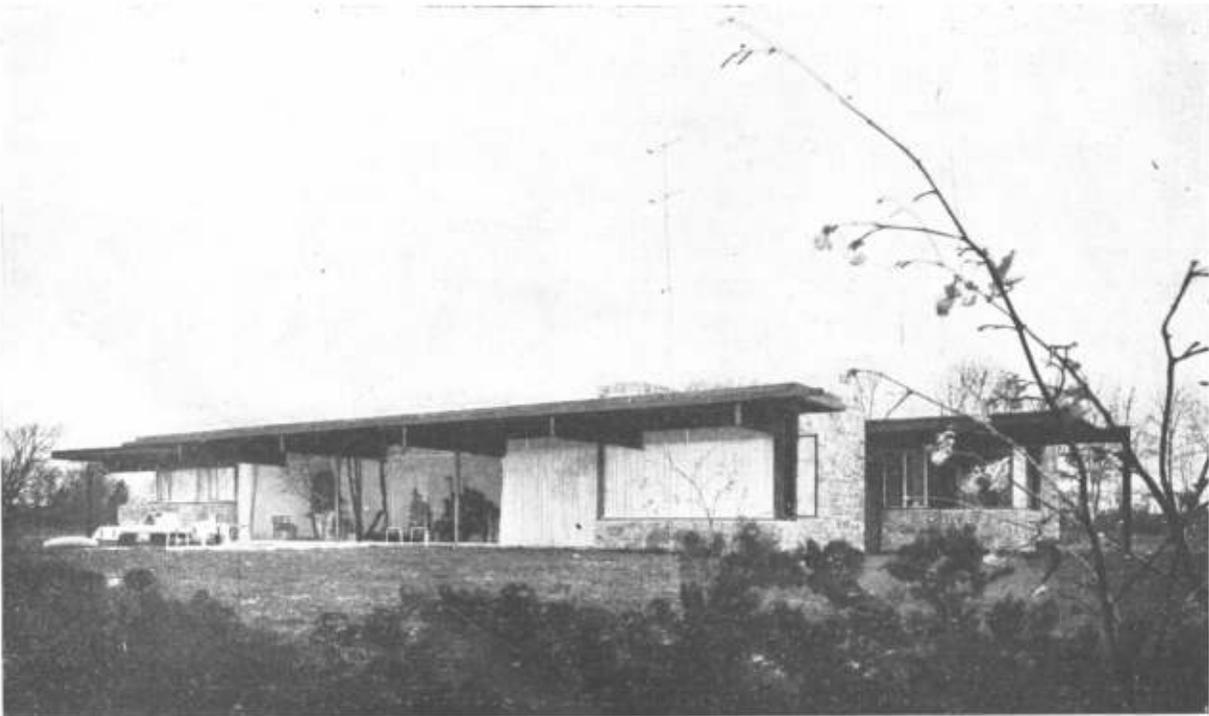
De un tamaño moderado, esta casa diseñada para una pareja joven con niños pequeños está construida en un terreno cuyo frente este bordea el mar y con acceso directo a la ruta por el sur. El garage cubre en su parte posterior el camino de entrada y el patio desde donde el visitante pasa a las áreas de estar, las que poseen un amplio frente vidriado que mira hacia el mar. Hacia el ángulo sureste se encuentra el sólido hogar de pizarra de una chimenea construida del mismo granito gris que las paredes exteriores de la casa. El cielo raso con tirantes a la vista se extiende hacia el exterior formando un alero que rodea la casa en su casi totalidad. El dormitorio principal está ubicado en forma saliente de manera de permitir la construcción de un ventanal en ángulo orientado hacia el océano. El cuarto para juegos fué colocado adyacente al garage y con acceso a las dependencias de servicio y la cocina.

Los ambientes de recepción se pueden independizar visualmente del exterior en pocos segundos por medio de un sistema de cortinados accionados eléctricamente.

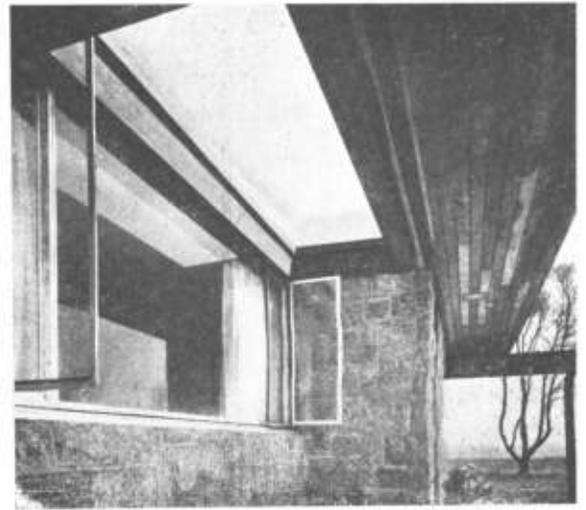
Un desembarcadero y cuarto para cambiarse construido en la playa completan el conjunto.



Vista de la terraza exterior correspondiente a los ambientes de estar.

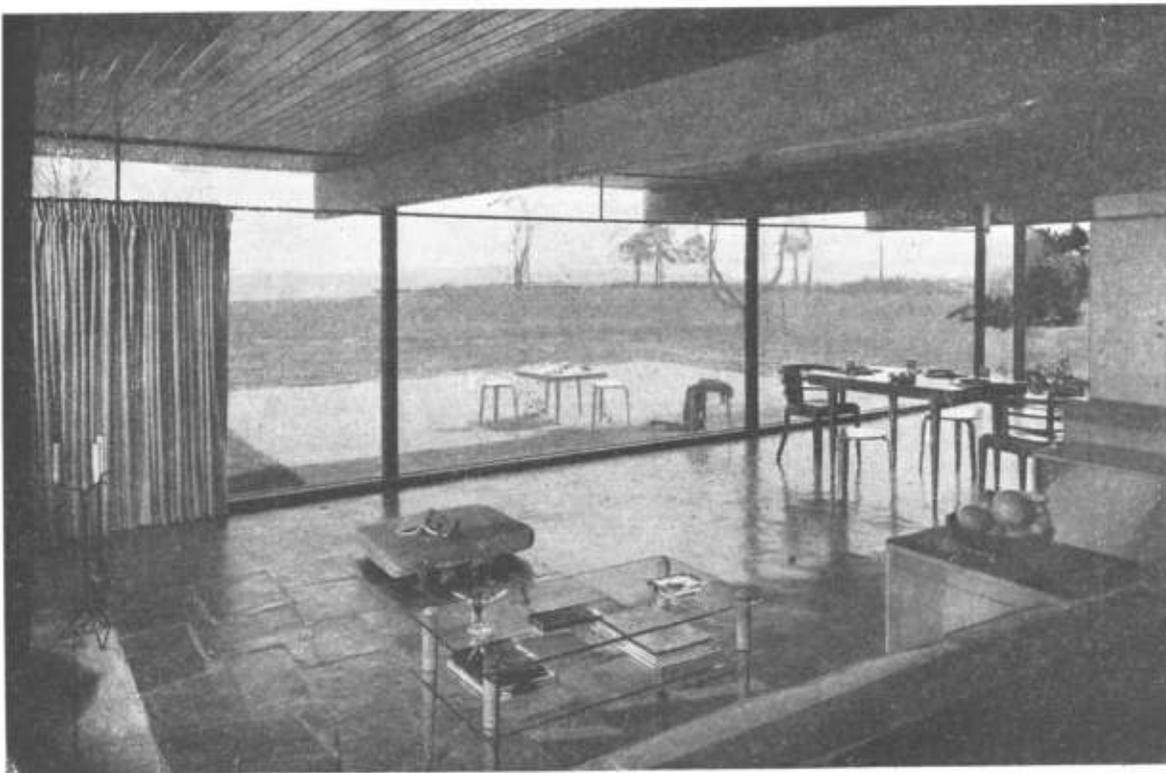


Frente surante de la residencia.



Los cielorrasos de redwood (pino rojo) con vigas a la vista se prolongan hacia el exterior de la vivienda y forman un alero que la circunvala. Este alero presenta aberturas frente a los ventanales para permitir que los rayos solares penetren al interior de las habitaciones.

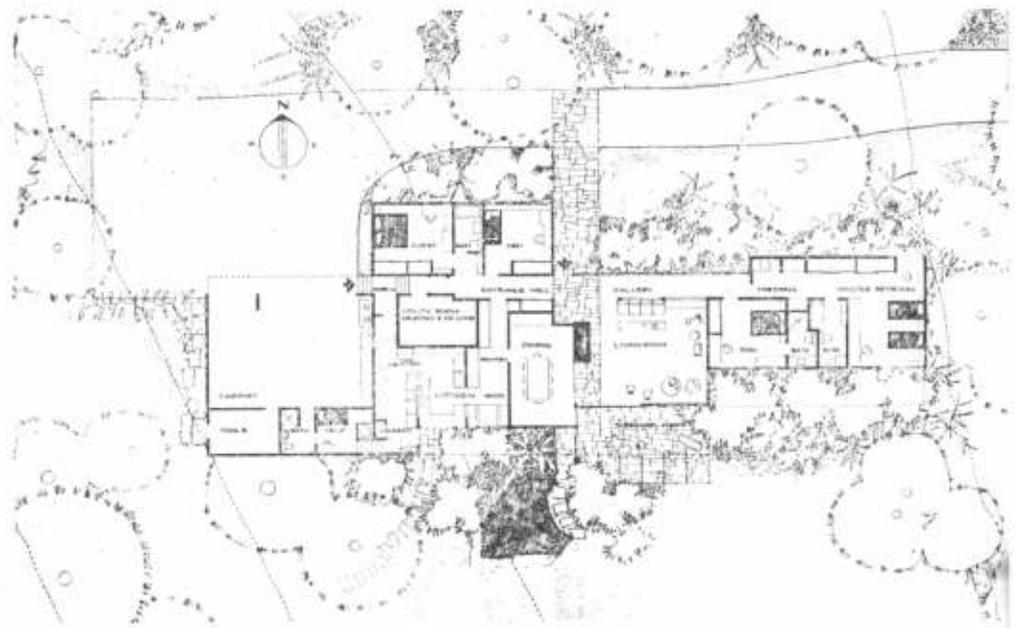
Las paredes exteriores del living-comedor son de vidrio, lo que permite dominar desde todos sus ángulos las magníficas vistas que ofrece la playa cercana.



4

RESIDENCIA en Louisiana

Richard J. Neutra, Arq.



Los dueños decidieron romper con la tradición que los envolvía y dar nuevo interés a sus vidas. Para ello pidieron al arquitecto un atrevido proyecto de casa contemporánea, que al mismo tiempo contemplara las necesidades de la familia. Por lo tanto la casa debía ser una acabada expresión del siglo veinte e incluso incorporar en sus interiores muebles modernos.

El terreno está hermosamente arbolado y es levemente ondulado, hallándose en una zona residencial en las afueras de una gran ciudad. El emplazamiento de la casa fué cuidadosamente estudiado de manera de poder conservar la mayor ventaja de su relación con ellos.

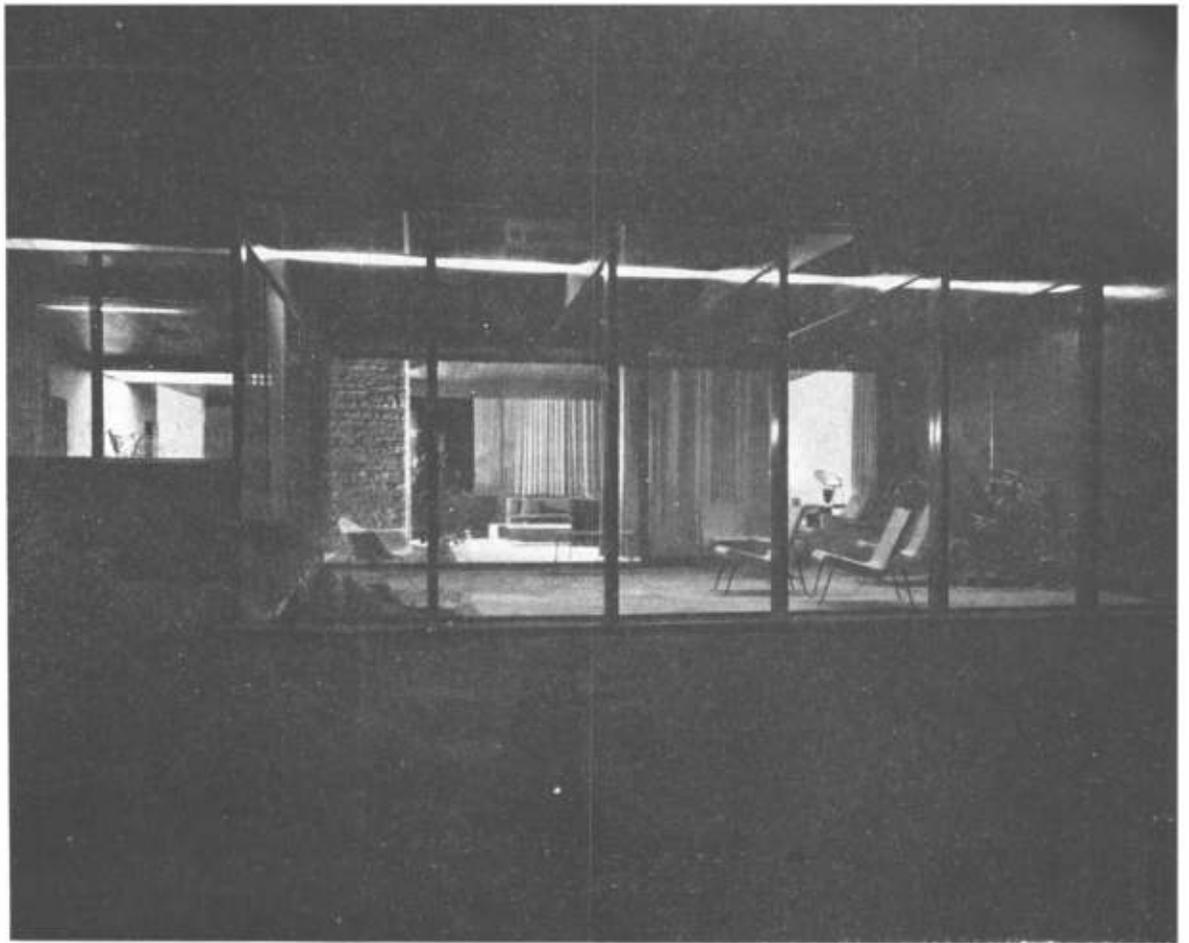
Un primer requerimiento que influenció en la distribución de las habitaciones, fué la necesidad de disponer de comodidades para albergar invitados. Además la casa sería habitada por tres generaciones, de modo que debía estar dispuesta de manera que los chicos con sus juegos no perturbaran la tranquilidad de sus abuelos, y éstos no molestarán durante las reuniones sociales, a los pequeños mientras dormían.

La construcción consiste en una estructura de madera con losa de hormigón. Las paredes exteriores están formadas por entablonados verticales y horizontales de redwood (pino rojo).

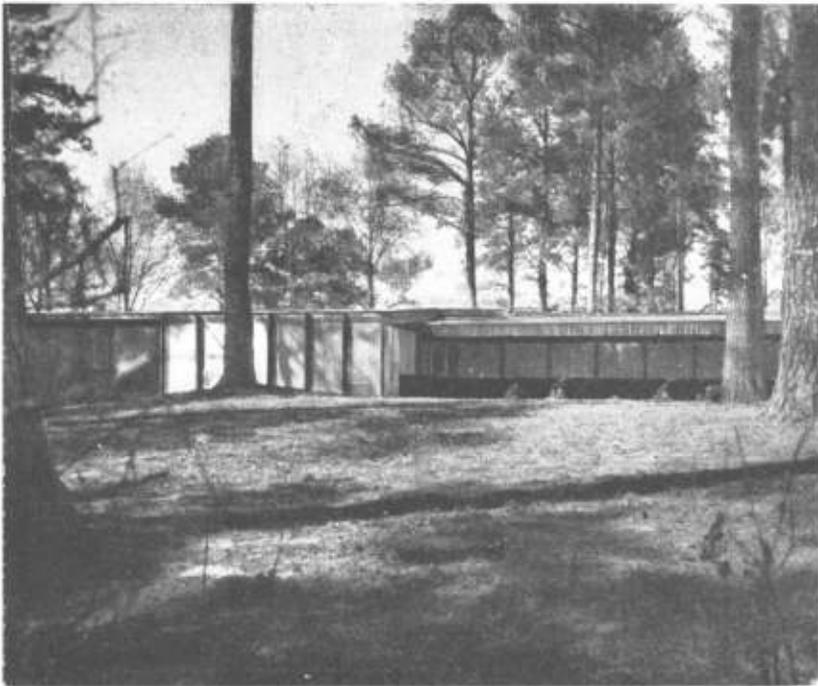
Extensas paredes vidriadas y un amplio "screen porche" (galería cubierta) techado parcialmente de vidrio, contribuyen a unificar la vivienda con los exteriores. Una puerta corrediza transparente separa el living room del screen porche, y cuando permanece abierta se percibe desde el interior una gradual e inobstruida transición hacia el exterior.

Todos los marcos de las ventanas son de aluminio, y a pesar de que toda la casa posee aire acondicionado las habitaciones tienen pequeñas aberturas gobernables para ventilación.

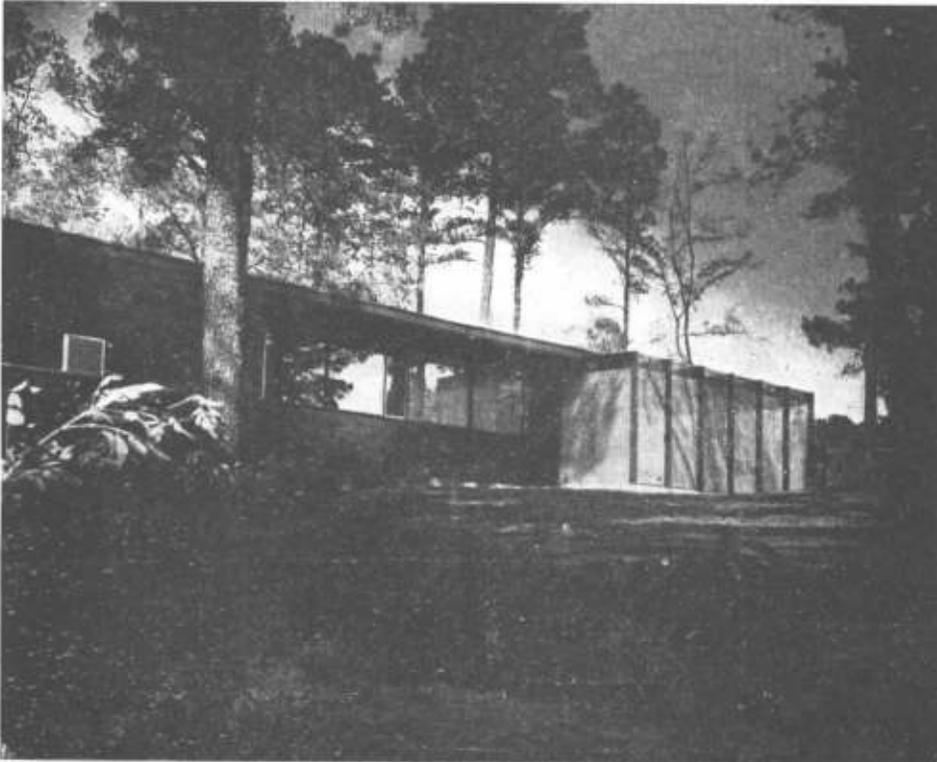
Los cielos rasos de tabloncillos machihembrados y encerados color natural, forman una relación placentera con el blanco yeso de las paredes y el colorido de los muebles y alfombras. Una nota agradable la proporciona el camino de lasjas que comenzando en la calle para automóviles penetra por la entrada principal, pasa frente a la chimenea del living y concluye formando el piso del screen porch.



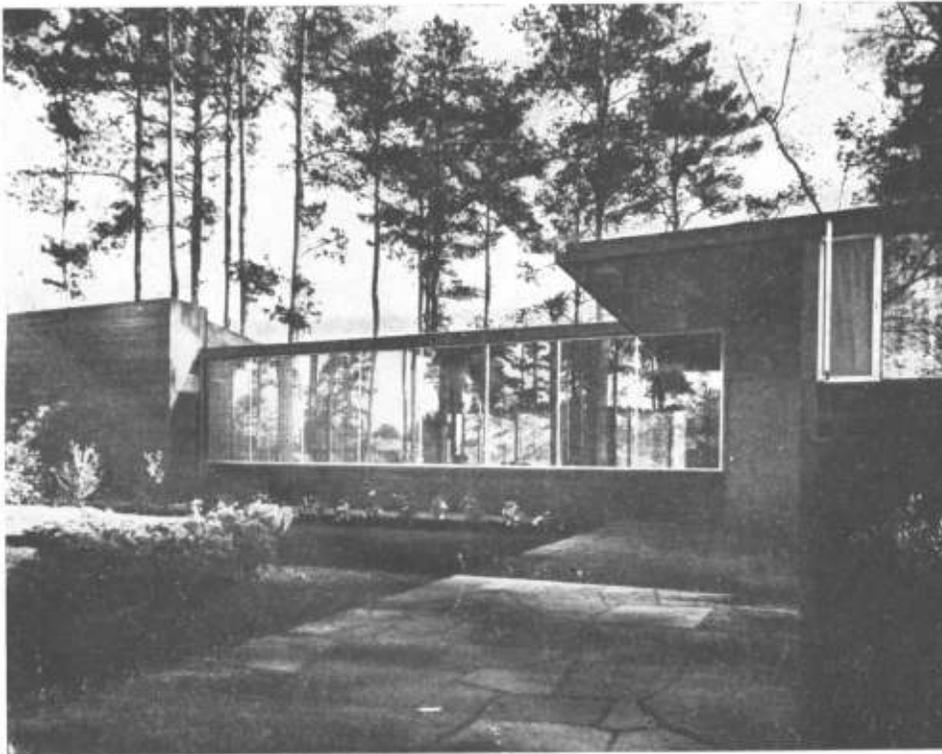
Vista nocturna tomada a través del screen porch (galería cubierta), la ventana de la izquierda corresponde al comedor.



Frente sur de la residencia.



Vista tomada desde el ángulo S.O. Nótese a través de estas fotografías la bien lograda relación casa-naturaleza, pareciendo ambas obra del mismo autor.



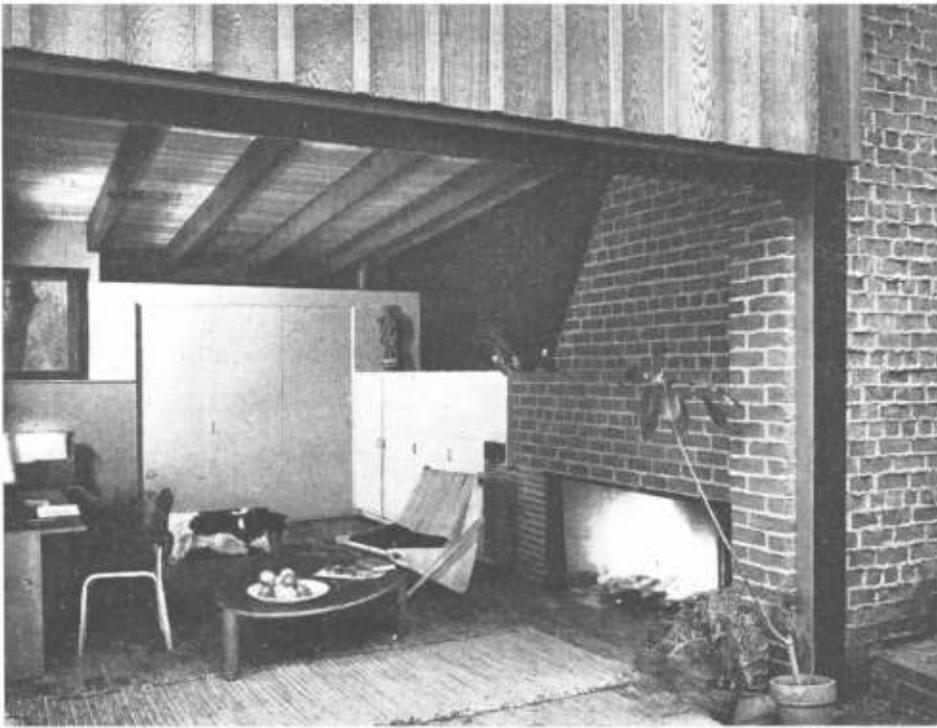
Frente norte. Los ventanales corresponden a la galería de comunicación con los dormitorios. El camino de lajas en primer término penetra en el interior, cruza el living frente a la chimenea y concluye formando el piso del sereno porch.



Sercen Porch. Tres paredes son de alambre tejido, y la de comunicación con el living room está constituida por una puerta corrediza transparente; el techo tiene una sección de vidrio; el piso es de lajas.



Los interiores de esta vivienda penetran en el exterior de una manera agradable y a la vez progresiva, sin cambios bruscos. El entablado del techo es de redwood (pino rojo de California) lustrado color natural.



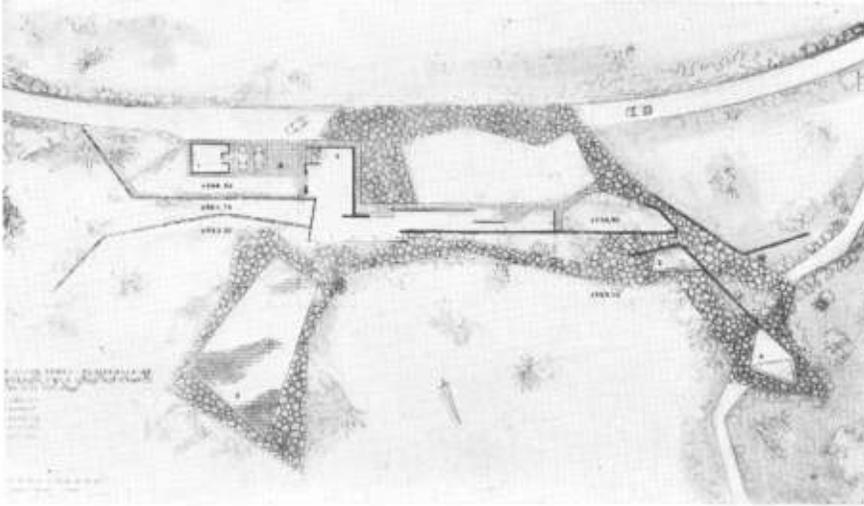
LA "KITCHENETTE"

En el diseño de casas de vacaciones y de fin de semana la *simplificación*, consecuencia lógica de la época y del fin perseguido, ha obligado a organizar el espacio necesario para las diferentes actividades hogareñas (estar, comer y dormir) en un solo ambiente.

Lógico es pensar que en estos casos la ubicación inteligente de la cocina constituye un problema delicado, pues se trata de una serie de elementos voluminosos y poco decorativos (heladera, cocina, piletta, etc.) que una vez utilizados es necesario ponerlos a cubierto de las miradas.

De la variedad de soluciones adoptadas, quizás la más práctica es la cocina-armario, que se ha popularizado con el nombre de Kitchenette. La solución que se muestra en esta página pertenece al arquitecto Richard J. Neutra; como vemos se trata de la ubicación de los diferentes elementos de cocina en un armario, el que una vez cerrado se unifica con el resto del mobiliario sin denunciar su contenido.

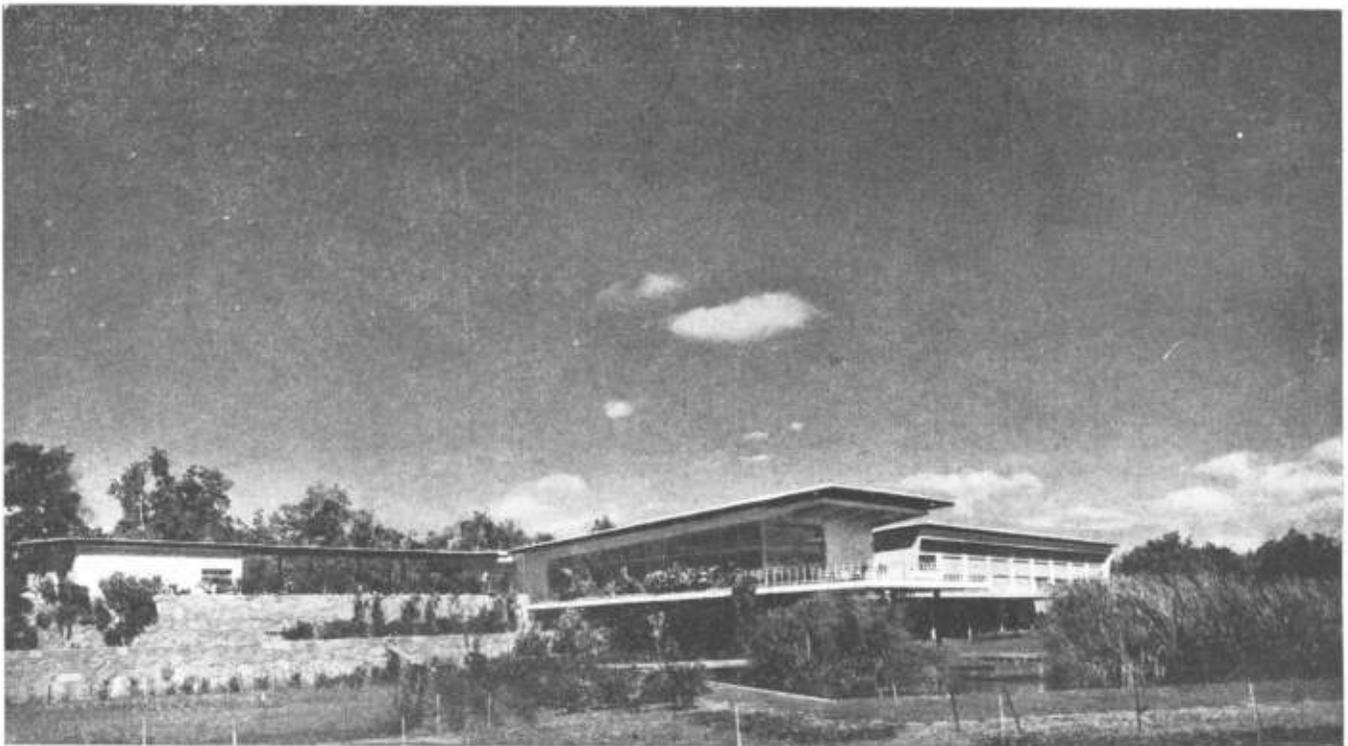




RINO LEVI, Arquitecto

**Roberto Cerqueira Cesar
Arquitecto Colaborador**

CASA DE CAMPO EN UNA "FAZENDA" DE SÃO JOSE DOS CAMPOS, Est. de S. Paulo, Brasil



Garage

Servicio

Estar

Dormitorios

Proyectada en el año 1950, esta casa ha sido terminada de construir hacia el fin de 1953. São José dos Campos está situada a lo largo de la vía ferroviaria San Pablo-Río de Janeiro, en el valle del río Paraíba.

Goza de un óptimo clima a pesar de estar sujeta a diferencias climáticas acentuadas. Su distancia de la capital, San Pablo, es de cerca 1½ horas de automóvil.

Para la construcción de la casa fué elegida una elevación de terreno con ligero declive entre las cotas 567 y 560 sobre el nivel del mar. Después de la elevación una fuerte pendiente del terreno termina en una depresión cultivada de trigo, avena y una parte destinada a arrocera. Este terreno cultivado que se extiende por muchos kilómetros está cerrado por el magnífico grupo montañoso de la Mantiqueira.

El proyecto prevé una casa de dos pisos y modifica la topografía de la elevación elegida para la construcción creando dos áreas casi planas mediante rellenos de tierra, una a cota 566-50, es decir al nivel del piso superior de la casa y la otra a cota 563, correspondiente al nivel del piso inferior. Estas dos áreas están sepadas por medio de paredes de sostén en piedra que atraviesan la construcción siguiendo la línea de su mayor desarrollo.

La casa está ideada en modo de explotar al máximo el panorama circundante a través de un primer plano del parque, con el cual se mantiene en íntimo contacto.

Tres cuerpos de construcción bien definidos separan los dormitorios de las salas de estar y servicios y de la habitación del personal. El piso inferior está formado por una sala de estar y una gran terraza cubierta. En una de las extremidades de la pared de sostén se desarrolla una construcción destinada a pajarera.

Las habitaciones principales están expuestas hacia el lado de mayor asoleamiento y están protegidas del sol intenso del verano por medio del techo saliente. Esto se hace sin perjudicar la exposición en invierno cuando el sol permanece bajo sobre el horizonte. La ventilación de esta habitación se obtiene mediante aberturas en paredes opuestas con amplia posibilidad de ser reguladas.

En modo especial ha sido estudiada la aislación térmica del techo que ha sido previsto como sigue:

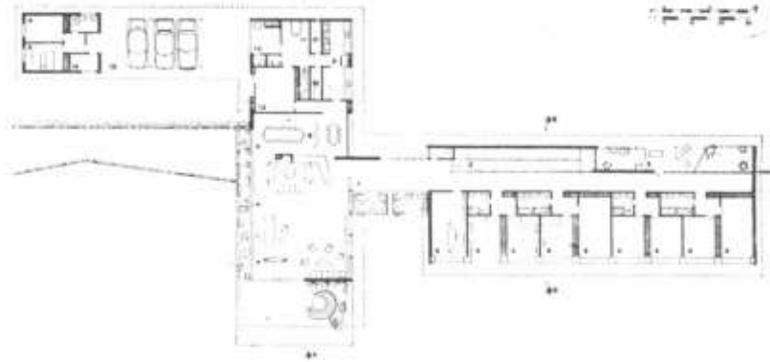
- 1º) Cubierta de tejas onduladas en fibrocemento;
- 2º) Cámara de aire abierta de todos los lados;
- 3º) Losa de ladrillos huecos;
- 4º) Otra cámara de aire;
- 5º) Cielo raso interior en madera.

La estructura es de cemento armado. Las columnas de la terraza del piso inferior y en la sala de estar del piso superior fueron obtenidas mediante colaje en tubos de fibrocemento del tipo común en uso para agua. Terminada la construcción los tubos son pulidos, barnizados y encerados de modo de conservar su color acero natural.

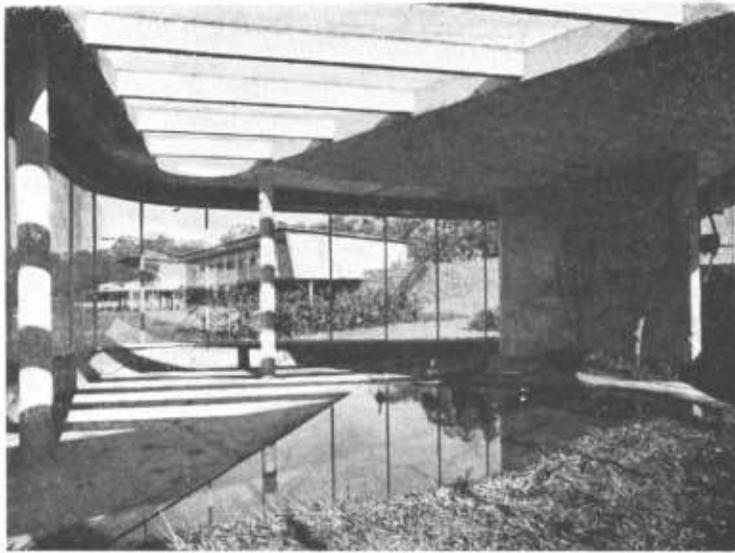
Las paredes son de albañilería de ladrillos comunes a excepción de los muros de sostén en granito local de una ceniza caliente.

Los muebles son fijos en su mayoría. En algunos casos las subdivisiones fueron hechas con armarios como se puede ver en los dormitorios y en la sala de estar y comedor.

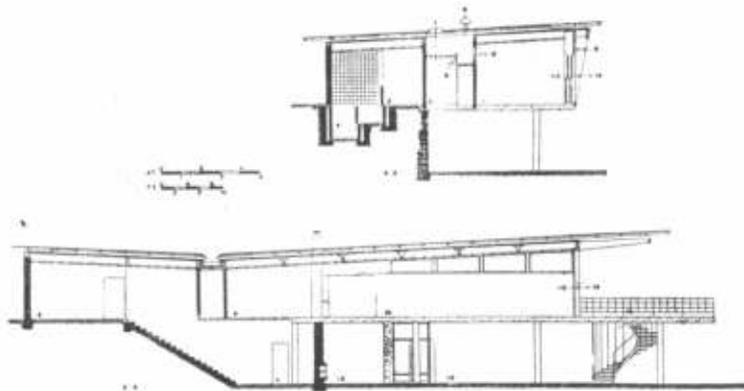
El jardín, no terminado todavía de construir, fué proyectado por Roberto Burle Marx.



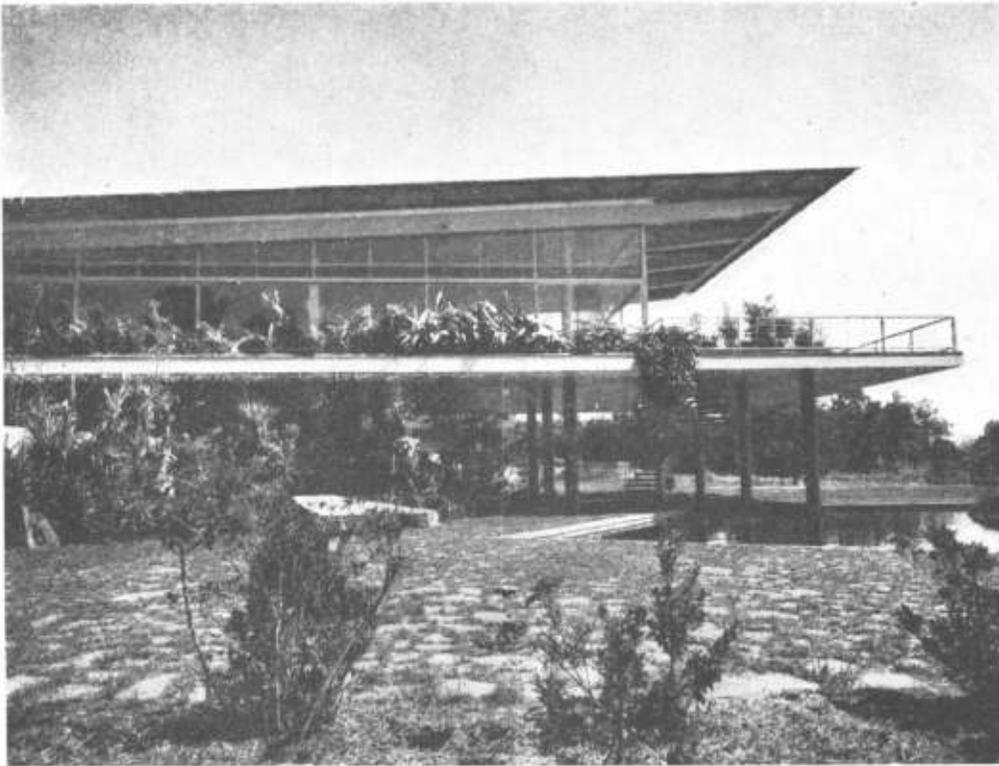
Planta de la residencia.



La casa vista desde la pajarera.



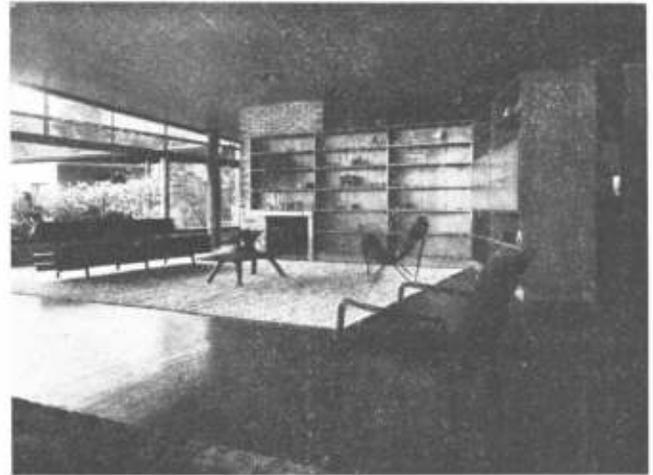
Corte.



Angulo de la residencia correspondiente al living comedor.



El living room visto desde el área de dormitorios.



Vista del living. Se aprecia el núcleo de separación con el comedor.



HIDROFUGO QUIMICO
INORGANICO



PINTURAS
IMPERMEABLES



MASILLAS ELASTICAS
Para juntas y grietas

*Productos de Fama
Mundial para la
Construcción Moderna*

FABRICADOS EN EL PAIS CON
FORMULAS ORIGINALES DE SUIZA

FABRICACION
VENTA
DISTRIBUCION

Consulte nuestro Departamento Técnico



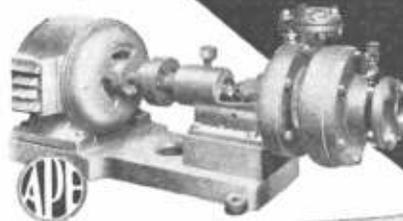
SIKA S. R. L. Cap. \$ 350.100

Avda. Belgrano 427 - T. E. 34-8196 y 30-7362 - Buenos Aires

ESTRUCTURAS TUBULARES
T.A.E.M.
T.A.E.M. Talleres Argentinos Electro-Mecánicos
S.A. S. 1944 - 41.980.000

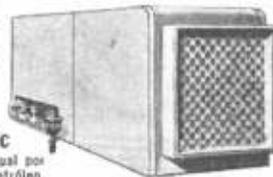
JUJUY 156 - Bs. Aires
T. E. 93-4941/2/3

**FACTORES IMPORTANTES
PARA EL EXITO DE
SUS OBRAS**



BOMBAS CENTRIFUGAS "APE"

Para circulación - Elevación de agua
en edificios - De muy fácil aplicación.



CALOMATIC

Calefacción individual por
aire - A gas o petróleo

El éxito, naturalmente, depende de Ud. — Señor Profesional — pero hay también **FACTORES IMPORTANTES** que colaboran hacia un mejor éxito por el eficiente servicio que brindan.

Desde la elevación de agua potable, la calefacción central o individual, el agua caliente, hasta la mayor estética de los radiadores en los distintos ambientes, etc., son sin duda, **FACTORES IMPORTANTES**, que Ud. debe tener en cuenta.

Los productos **CALEFAX** son **FACTORES IMPORTANTES** que colaboran con su prestigio.

INSTALACIONES MODERNAS DE:
Calefacción Central • Quemadores de petróleo • Secaderos para toda clase de productos • Climatología industrial • Equipos industriales.



CALDERAS CELULARES

Para instalaciones menores



RADIADORES INVISIBLES

Para mejor estética en todo ambiente



CALDERAS TUBULARES

Para calefacción - Agua caliente.

Solicite folletos o consulte a:

calefax

S. A. C. + I.

J. SALGUERO 1244 - T. E. 86-6868 - BUENOS AIRES.
AV. COLON 266 - T. E. 14834 - MENDOZA

SISTEMA "ADAM" PATENTADO

GARGANTAS

Y PAREDES GUARDA-SAPOS
(PREMOLDEADAS) PARA
NATATORIOS

A. VICTOR ADAM Y CIA.

CARACAS 3520 · BUENOS AIRES - T. E. 51-8670

● FIBOT ● HERRAJES ● FIBOT ● HERRAJES ● FIBOT ●

● HERRAJES ● FIBOT ● HERRAJES ● FIBOT ● HERRAJES ●

FIBOT

herrajes para obras

● FABRICACION ● AV. BELGRAND 1426
● IMPORTACION ● T. E. 37-7996
● DISTRIBUCION ●

● FIBOT ● HERRAJES ● FIBOT ● HERRAJES ● FIBOT ●

estudio jurídico

D. ROSEMBERG

derecho de la construcción

cumplimiento de los contratos de construcción · desalojos para construir
propiedad horizontal
promoción con venta anticipada de los departamentos
organización de sociedades
convocatorias · quiebras · arreglos privados con acreedores

Ave. Santa Fe 1924 SF 40 TE. 41-5419



Copias de Planos

Cestafe y Andrili Hnos.
Carabelas 231 - T. E. 35-2944

**MATERIALES DE DIBUJO
TELAS Y PAPELES DE CALCAR**

TEORIA Y PRACTICA DE...

síene de pág. XVI

Vemos entonces que no basta para la seguridad del adquirente que efectúa sus pagos el hecho de que el edificio se va construyendo, este puede construirse, e incluso concluirse, y en esa oportunidad es que pueden presentarse esos acreedores privilegiados a reclamar el importe de sus respectivos créditos e incluso accionar directamente contra el edificio si sus créditos no fuesen satisfechos.

Esta situación puede ser real por una insolvencia natural del promotor, o hasta simulada, por cuanto puede haber pagado con su dinero a todos los acreedores (proveedores, profesionales y obreros) y hacer constar que efectuó los pagos con dineros prestado por un tercero, en convivencia con éste.

De cualquier manera los adquirentes que han pagado la mayor parte del precio de los departamentos pueden tener que volver a efectuar el pago a cada uno de los acreedores privilegiados que se presentarán a perder su propiedad.

La única acción que tendrían sería contra el promotor, pero ya hemos visto que este caso se plantea en el supuesto de la insolvencia de éste.

De cualquier manera los adquirentes que han pagado la mayor parte del precio de los departamentos pueden tener que volver a efectuar el pago a cada uno de los acreedores privilegiados que se presentarán o perder su propiedad.

La única acción que tendrían sería contra el promotor, pero ya hemos visto que este caso se plantea en el supuesto de la insolvencia de éste, y de nada valdrá actuar contra él, si éste no tiene bienes para cubrir dichos importes más que las sanciones penales que se puedan ejercer, pero que en nada reembolsarán los perjuicios patrimoniales de los adquirentes.

Concretando: el defecto más importante de esta forma de contratar reside en la limitación de la responsabilidad a la de la firma promotora; aunque aparentemente parezca superfluo desconfiar de la responsabilidad de estas firmas, pensemos que el monto que reciben en concepto de anticipos por cada edificio es de varios millones de pesos, mientras que el de su capital propio rara vez excede del millón. Es necesario tener en cuenta también que no es necesario para estas firmas haber aportado íntegramente el capital suscrito por cuanto en el caso de sociedades anónimas podrán quedar constituidas con un aporte del 20% y en las sociedades de responsabilidad limitada de la mitad.

De modo que vemos que el importe de dinero ajenos de un solo edificio es varias veces mayor que el del total del capital propio; por lo que mi previsión del peligro de que se presenten acreedores con privilegios sobre el inmueble, a los que deberán afrontar los adquirentes si no quieren que éstos actúen contra el edificio, no está contenida sólo dentro del campo de lo teórico, sino que es una posibilidad muy factible en la práctica de esta forma de contratar.

CONSTRUCCION POR PODER

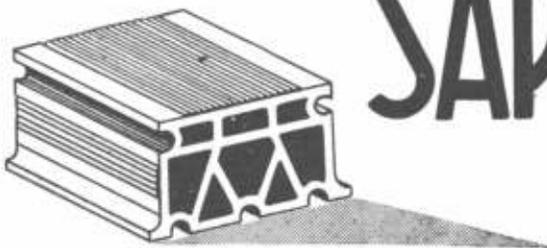
La llamada construcción por administración, o administración fiscalizada

Corresponde el nombre de construcción por poder y no por administración porque el nexo se produce en el poder que los compradores dan para la construcción a los apoderados.

Esta forma de operar consiste en la venta del terreno del promotor a cada uno de los adquirentes en condominio con los demás que celebran la misma operación por separado pero que se concreta en una misma escritura pública, con cargo de efectuar los adquirentes la construcción del edificio que se determina por pliegos y planos, y suscribiendo cada uno de los adquirentes los pisos o departamentos que les van a corresponder una vez terminada la construcción del edificio y transformando el régimen de propiedad al previsto por la Ley Nacional número 13.512.

Corresponde como contra-prestación la obligación de pagar la parte proporcional que corresponde de acuerdo a la superficie de cada piso o departamento sobre el precio total del terreno y la construcción del edificio.

Cont. en pág. XXIV



SAP

Losas Cerámicas Prefabricadas PARA ENTREPISOS - BOVEDAS TECHOS

•
AHORRO DE CEMENTO HIERRO MADERA
Y MANO DE OBRA

•
A Pedido Proveemos las Viguetas Armadas

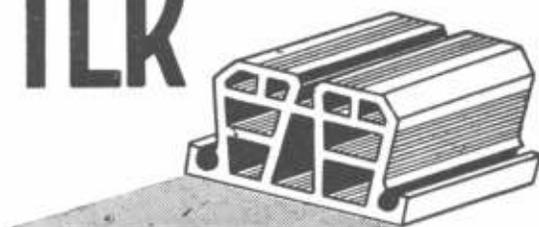
•
*Aprobación Municipal de la Ciudad
de Buenos Aires-Decreto N° 12549/51
y Banco Hip. Nac. N° 1297/52*

LATERAMERICANA

S.R.L. - CAP. \$ 1.000.000,00

Fábrica: OTAMENDI - F.C.N.G.B.M.
Adm. y Ventas: AYACUCHO 490 - Bs As.
T. E. 48 - 2773

TER



Sres: ARQUITECTOS - INGENIEROS - CONSTRUCTORES y PROPIETARIOS

Equipen sus calderas con Quemadores de Petróleo SYNCRO - FLAME

Los Edificios modernos requieren :

QUEMADORES DE PETROLEO **SYNCRO-FLAME**

AUTOMATICOS, SEMI AUTOMATICOS Y MANUALES
PARA LA PERFECTA COMBUSTION DE LOS PETROLEOS PESADOS Y LIVIANOS

QUEMADORES
a DIESEL OIL o GAS OIL

QUEMADORES
PARA FUEL OIL

Para los Quemadores **SYNCRO - FLAME**
NO HAY PROBLEMA DE DIFICIL SOLUCION

Sociedad C. A. R. E. N.

ANTONIO MACHADO 628/36/50 — T. E. 60 - 1068 (con diez internos) — BUENOS AIRES

Desde 1919 al Servicio de la Construcción



COMPANIA ARGENTINA DE CEMENTO PORTLAND

RECONQUISTA 46 - BUENOS AIRES



SARMIENTO 991 - ROSARIO

A estos efectos se estima el precio en forma global, y se presta para que los adquirentes crean que éste es el precio que resultará y el que deben pagar, pero en realidad no es más que una estimación, como se establece en esos contratos y que los adquirentes están obligados al pago de los importes que resulten en definitiva.

Dirección y construcción de la obra

Los mismos boletos establecen que la obra será construida y dirigida por el profesional que allí se indica y por la empresa allí establecida o la que indicará el promotor en su oportunidad. Este es otro grave defecto o desventaja del sistema para los adquirentes, que deben aceptar, olvidadamente, a profesionales y empresas que pueden no ser de su agrado.

Apoderados

A los efectos de la celebración de los contratos se designa en el acto de la escritura del inmueble, una comisión entre los condóminos que será facultada por un poder especial para la construcción del edificio.

Como hasta el acto de la escrituración los adquirentes, salvo excepción, no se conocen, resultará que otorgarán un poder a tres desconocidos.

Y este hecho, que en los momentos que se efectúa los adquirentes consideran una mera formalidad, tiene en cambio importancia fundamental para los poderdantes. En efecto, los adquirentes están facultando a estas tres personas desconocidas, para que comprometan su patrimonio.

Así, si el edificio presupuestado en la suma de cinco millones de pesos resulta de un importe de veinte millones de pesos el precio de un departamento estimado por los cálculos previos en cien mil pesos resultará de cuatrocientos mil pesos, y los condóminos responden con todo su patrimonio para el pago de las sumas que se adeuden por los contratos celebrados por sus mandatarios.

Más aún, como la obligación, entre todos los condóminos es solidaria, los acreedores podrán ejecutar sus créditos contra cualquiera de ellos por el total de la deuda, si bien estos tendrán derecho de repetición contra cualquiera de sus condóminos por las partes proporcionales, y no localizando los bienes para denunciar contra éstos, podrá llegarse hasta trabar una inhibición general para vender o gravar sus bienes.

Vemos entonces la gravedad que implica el otorgar un



HURON

UN SIMBOLO DE CALIDAD EN ARTEFACTOS A GAS

SEGUROS - SOLIDOS - ECONOMICOS

RIVA, BALDELLI & BIONDI

Exposición y Venta:

SARMIENTO 2745

T. E. 62, Mitre 6641-2-3



poder a tres desconocidos, acto que se hace habitualmente en este sistema, sin pensarse en la verdadera magnitud del acto jurídico que se celebra al otorgar dicho poder.

Derechos de los acreedores

Respecto al derecho que tienen los acreedores de actuar para el cobro de sus créditos contra cualquiera de los condóminos, para este caso deudores solidarios, dice el Código Civil en su artículo 705: "El acreedor, o cada acreedor o los acreedores juntos pueden exigir el pago de la deuda por entero contra todos los deudores solidariamente juntos o contra cualquiera de ellos. Pueden exigir la parte que a un solo deudor corresponda. Si reclamasen el todo contra uno de los deudores y resultase insolvente, puede reclamar contra los demás. Si hubiesen reclamado sólo la parte; o de otro modo hubiesen consentido en la división respecto de un deudor, podrán reclamar el todo contra los demás, con deducción de la parte el deudor liberado de la solidaridad".

Hemos visto, entonces, la trascendencia que tienen los actos de los apoderados, los que comprometen solidariamente el patrimonio de todos los condóminos. Podría pensarse que la posibilidad de estas situaciones es remota; pero un pequeño análisis nos hará ver tanto para el caso de buena como de mala fe de los apoderados, que puede sufrirse perjuicios para el condómino, y que hay un solo caso, muy difícil de ocurrir, por la cantidad de circunstancias que requiere, de que su mandato sea eficiente.

Debemos aquí recordar una de las cláusulas de los boletos, que ya he citado, y en la que se establece que el ingeniero director de la obra será el allí establecido al igual que la empresa constructora.

Por lo tanto ni el profesional ni la empresa son los de confianza del condómino, sino que le son impuestos. Los promotores arguyen que ésta es una prueba de confianza de los condóminos hacia ellos, pero es notoriamente falso, por cuanto los adquirentes eligen su piso o departamento no por el promotor sino por la ubicación del inmueble en la gran mayoría de los casos.

El ingeniero director de la obra y la empresa constructora tendrán por tanto una cantidad de facultades grande, pero deberán actuar mediante la firma de los apoderados, que puede ser, como he dicho, de buena o de mala fe.

Considero conveniente hacer un análisis de las posibilidades de éxito en la gestión de los apoderados.

Possibilidades de éxito en la gestión de los apoderados negativos

A) Casos de buena fe de los apoderados

1) Buena fe de los apoderados pero falta de conocimientos técnicos (de construcciones y derecho) que permitan el efectivo contralor de los contratos, certificados y demás documentos.

2) Buena fe de los apoderados que tienen conocimientos técnicos pero falta de éstos para un contralor eficiente.

3) Buena fe de los apoderados pero intimidación por parte del ingeniero director de la obra, de la empresa



NUEVA
banderola
con
movimientos
oscilantes

práctica
de fácil colocación

CASA CORTI
S. R. L. C.A.P. S. 1.110.000
HERRAJES PARA OBRAS
AV. PUEYRRREDON 343 - T. E. 81-9300 9150 9386 - Bs. As.



Aconseja
EL ARQUITECTO



Hágalo
CON FIBROCEMENTO
PERO EXIJA
Eternit
LA MARCA MUNDIAL!

CHAPAS
CAÑOS Y
TANQUES
APROBADOS
POR O. S. N.
MOLDEADOS

APROBADO POR O. S. N.

PUBLICIDAD ARGENTINA

PRODUCTOS
DURABEL

Hijos de **PABLO CONCARO**

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA - CAPITAL \$ 1.000.000

CORRESPONDENCIA
CASILLA DE CORREO N° 20
BERNAL
F. C. S.

AVDA. LOS QUILMES Y LINIERS
(RUTA NACIONAL N° 2 - KILOMETRO 17365)
QUILMES
F. C. S.

M. T. 202 (BERNAL) 0149

PARA INDUSTRIAS
Y FAMILIAS

CALEFACCION
CENTRAL-ECONOMICA
A RADIADORES

ESTUFAS de hogar, con pulmón, registro y
circulación de aire caliente desde.. \$ 700.-

SALAMANDRAS a \$ 1.200.-

FRENTES para estufas de hogar desde \$ 420.-

ESTUFAS para industrias, Negocios, Oficinas
y Depósitos

VARIOS SISTEMAS

casa **HERCK** belga
argentina

HIPOLITO YRIGOYEN 850 - Piso 3
(Antes Victoria)
T. E. 30 - 5448

constructora, de alguno de los subcontratistas u otra parte interesada.

B) Casos de mala fe de los apoderados

4) Apoderados que son condóminos pero que son sobornados durante el cumplimiento de su mandato.

5) Apoderados que no son en realidad condóminos, sino que figura como titulares de los derechos de alguna parte interesada en la construcción.

Positiva (única)

Caso de apoderados de buena fe, realmente condóminos, con conocimientos técnicos, que dispongan de todo el tiempo necesario para efectuar todos los estudios y controles y que resistan al soborno que se les pueda ofrecer. Vemos entonces, que son cinco las posibilidades negativas en el éxito del mandato de los apoderados y una sola la posibilidad positiva.

Por otra parte, para el éxito de la posibilidad positiva se requieren cinco condiciones.

Bastará, asimismo, que dos de los apoderados no cumplieran alguno de los requisitos para que la promoción fracasara.

Guarda de los fondos

Un problema no menos importante y gravoso para los adquirentes es el que se relaciona con la guarda de los fondos.

En algunos casos se establece que los fondos permanecen depositados en una cuenta bancaria, de la que son titulares conjuntamente los apoderados y el ingeniero director, pero el agente de cobranzas es el promotor.

En esta forma el promotor va reteniendo durante un tiempo los aportes de los condóminos. Los promotores arguyen que ellos los transfieren en el momento que se les solicita pero en la práctica se hace en los períodos que ellos van estableciendo, según ellos impuestos por razones de contabilidad, y mientras tanto ellos utilizan esos fondos para sus negociaciones.

En otros casos se establece que el guardador de los fon-

RAWLPLUGS



van Wermeskerken, Thomas & Cia.
SOC. RESP. LTDA
CAP. \$ 200.000.00.

CHACABUCO 682 T. E. 33 - 3927
BUENOS AIRES

Tarugos de Fibra y Bulones de
Expansión para sujetar Maquina-
rias, Motores, Transmisiones, etc.



dos aportados es el promotor, que pagará las facturas contra las órdenes de los apoderados.

En esta forma utilizarán más cómodamente todavía, y por más tiempo el dinero de los adquirentes.

La osadía de esos promotores llega a la cima, cuando anuncian en su publicidad, "en cuotas mensuales sin interés", cuando en realidad los adquirentes pagan anticipadamente y ellos son los que utilizan el dinero de los condóminos sin devengarles ningún interés.

Conclusiones sobre los sistemas practicados actualmente

Mientras en el sistema de la llamada compra-venta de los departamentos no tiene el adquirente ningún derecho real de propiedad hasta la terminación de la construcción del edificio, en el sistema de construcción por poder llamado construcción por administración, o administración fiscalizada si lo tiene y consiste en el condominio sobre el inmueble.

En cambio, en el segundo de los sistemas que he descrito, tiene la monstruosa particularidad de que se otorga un poder amplio a favor de tres personas, que en la mayoría de los casos son desconocidas, para que comprometa su patrimonio con las consecuencias previsibles que expliqué.

Dado que hay gran cantidad de edificios en que se han vendido sus departamentos anticipadamente por estos sistemas, daré algunas normas para que los adquirentes puedan remediar en parte sus defectos.

En el caso de la llamada compra-venta de los departamentos el adquirente no tendrá ningún derecho a fiscalización hasta la terminación de la construcción o el vencimiento del plazo de la escrituración, si no estuviese establecido con posterioridad.

Vencido este término el adquirente tendrá derecho a pedir la escrituración por vía judicial si es dilatada por el promotor. A este efecto el letrado deberá tener en cuenta que rigen no sólo el Código Civil sino también las cláusulas de la Ley Nacional 13.512 y del Decreto Nacional 18.734/49, en cuanto establecen que se deberán inscribir previamente el reglamento de co-propiedad y administración.

Los adquirentes deberán recordar que aunque hayan entrado a ocupar el departamento no son propietarios de este hasta la escrituración del mismo.

Para el caso de promociones por el sistema de construcción por poder, las medidas que se pueden adoptar son practicables desde cualquier momento de la construcción. Sin perjuicio de las que en cada caso se considere conveniente sugiero las siguientes.

Asambleas periódicas

Siendo un condominio común de derecho civil nada se opone a que se realicen asambleas periódicas entre los condóminos, no por simple formalidad sino para hacer más efectivo el control de la eficiencia y celeridad de los trabajos, como así también de la exactitud de los precios y el control de los fondos.

En muchos casos los promotores o sus ingenieros manifiestan que esto es inconveniente, que su supuesta experiencia no lo aconseja, incluso osan decir que esto demorará los trabajos. Todo esto es incierto. Nada obsta que mientras los albañiles trabajan en la obra los condóminos discutan en su asamblea. Por otra parte los condóminos deben hacer notar al arquitecto director que es un locador de la obra del condominio y que no tiene ningún derecho a opinar en las cuestiones internas de éste debiéndose limitar al cumplimiento de su contrato, o sea dirigir la construcción de la obra.

Contabilidad

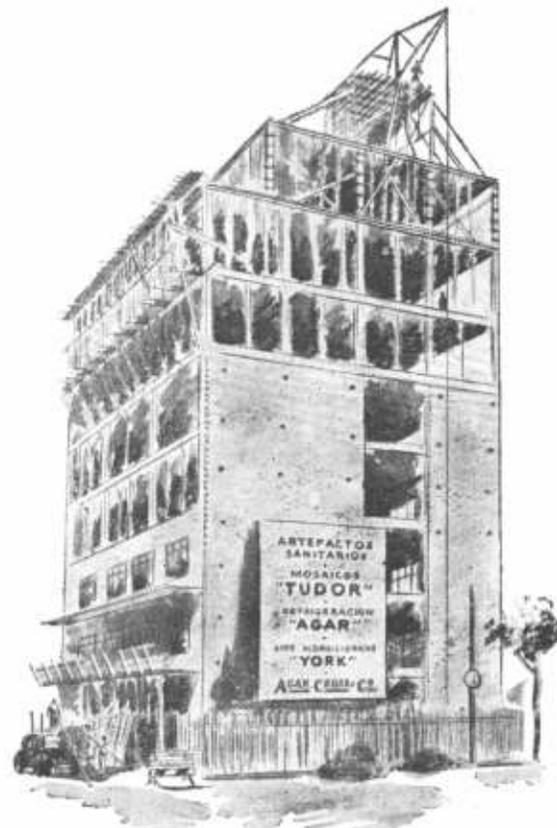
Es sumamente conveniente que se lleve la contabilidad en libros, que podrán ser rubricados por escribanos públicos de registro en los que se asentarán todos los movimientos de fondos con indicación de su concepto; además se llevará un libro de actas en el que se asentarán las resoluciones de todas las reuniones y asambleas, especialmente en todo lo que pueda significar compromiso para el patrimonio del condominio y de los condóminos.

Rendición de cuentas de los apoderados

Los apoderados que obren de buena fe deberán tener especial cuidado en dar cumplimiento a todas las obli-

Para Construcciones

de calidad...



Materiales,
Equipos e
Instalaciones

de calidad

AGAR, CROSS & Co. LTD.



BUENOS AIRES - ROSARIO - BAHIA BLANCA - TUCUMAN - MENDOZA

— NUESTRA XXVII
ARQUITECTURA

gaciones de los mandatarios, especialmente de aquellas que se refieren a la rendición de cuentas. Esta obligación no es de ninguna manera ofensa sino, por el contrario, una carga inherente al mandato. La rendición de cuentas no debe limitarse al final de la construcción, sino que, por el contrario, debe hacerse en el momento que tiene la misma en períodos regulares. Deberá ser hecha por escrito y enviada a todos los mandantes y discutidas en las asambleas del condominio.

Asesoramiento

Especialmente los apoderados, y también los condóminos deben hacerse asesorar por profesionales de su confianza, tanto en materia técnica como jurídica.

Deben recordar que tanto el arquitecto director como la empresa constructora fueron impuestos por un órgano preexistente, como es el promotor.

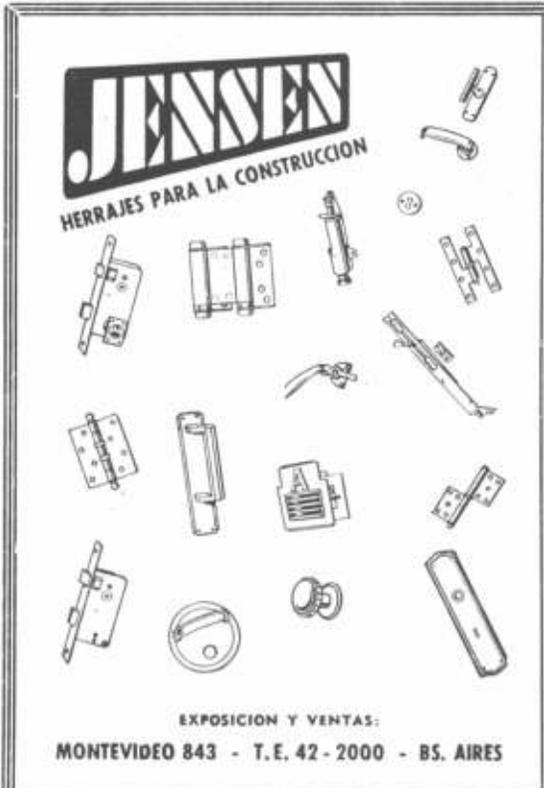
No será raro oír por parte de personas interesadas toda clase de argumentos contrarios a este proceder, se dirá que es inconveniente, que es oneroso, hasta es posible que se oiga alguna amenaza, pero el apoderado que obra de buena fe no debe sentirse molesto, debe proceder con sumo cuidado en forma que no estén afectados los intereses de sus mandantes.

Control de materiales y horas de jornales

La construcción por administración, significa que la empresa constructora efectúa los trabajos comprando los materiales y pagando por cuenta del condominio los jornales.

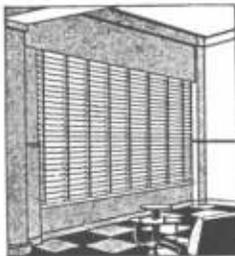
Es necesario verificar que los materiales y los jornales cargados a la obra hayan sido efectivamente empleados. Los sistemas posibles son dos: uno a posteriori, consiste en el cómputo métrico de los materiales por prueba pericial; otro mediante la intervención de un sobrestante mientras la construcción se realiza.

De cualquier manera los propietarios deberán controlar personalmente la exactitud, sobre todo con vistas a la obra en que se controlará el personal obrero que actúa en la misma.



JENSEN
HERRAJES PARA LA CONSTRUCCION

EXPOSICION Y VENTAS:
MONTEVIDEO 843 - T.E. 42-2000 - BS. AIRES



"VENTILUX"

Persianas plegadizas de
aluminio y madera

GAONA 1422/32/36

Suc. JUAN B. CATTANEO S. R. L.

CAPITAL \$ 1.800.000.-

T. E. 59-1655 y 7622

CORTINAS DE ENROLLAR

- Proyección a la veneciana,
sistema automático

"8 en 1"





FABRICA DE CORTINAS METALICAS

TOMIETTO

IMPORTACION - EXPORTACION

A MALLAS, TABILLAS INDIVIDUALES Y CHIAPA ONDULADA

PATENTE N° 57.057
Puerta de escape enrollable

PATENTE N° 59.312
Máquina de alta producción

PATENTE N° 67.186
Levantamiento y descenso automático

PATENTE N° 69.665
Nuevo tipo de lev. y Des. automático

PATENTE N° 69.781
Cierre automático

PATENTE N° 71.761
Levantamiento y descenso hidráulico

CORTINAS METALICAS
y Puertas de Escape Enrollables

"TOMIETTO"

PATENTE INTERNACIONAL

ARGENTINA N° 57.057 - ESPAÑA N° 179.336
E.E.U.U. de NORTEAMERICA. A. N° 761.121
ITALIA N° 431.630 - URUGUAY N° 3.821



MAS SEGURA

El sistema de cierre de la puerta de escape enrollable "TOMIETTO" Patente 57.057 es sumamente seguro, por su sistema que une la malla de la puerta con la malla de la cortina, uniendo en esta forma ambos en una sola pieza.



MAS COMODA

Un niño puede cerrar y abrir la puerta de escape enrollable "TOMIETTO" Patente 57.057 por que solo debe manipular una planchuela que sirve como cierre de la puerta, con un peso solamente de 4 kgs.

TALLERES Y ADMINISTRACION **SANABRIA 2262 al 78** BUENOS AIRES T. E. 69 - 4851
67 - 8555

Sucursales en Córdoba: Tucumán 352 — Mendoza: A. J. V. Zapata 413

Y representantes en todo el país

Estas medidas no tornarán en ninguna manera el sistema en eficiente, nunca se ha pretendido hacer remiendos al sistema, he tratado de dar algunas herramientas para que los que ya han contratado por esta forma y se encuentran tan desamparados de protección de sus derechos, puedan aminorar sus peligros.

Promotor administrador

Otra variante no menos peligrosa es la que consiste en que la administración de la construcción en lugar de ser celebrada por la comisión de apoderados es efectuada por el mismo promotor, con la existencia o no de una comisión de vigilancia.

En este caso es la persona que tiene más intereses creados en la promoción, el promotor es el que administra y compromete el patrimonio de los adquirentes.

Importe de las comisiones

Los promotores al celebrar las operaciones con los adquirentes perciben comisiones por su intervención y a los efectos de la determinación del monto de las mismas cometen otra irregularidad por cuanto cobran sus comisiones tomando como base el precio que estiman resultarán los departamentos al ser construidos.

La comisión de los promotores no debe ser determinada en esta forma sino que el derecho que tienen a la comisión debe ser determinado en base a la parte proporcional del precio del terreno que es lo único que vende. La construcción se realizará o no por el condominio que integran los adquirentes pero en manera alguna es vendido por el promotor.

PROMOCION CON INTERVENCION BANCARIA

Para iniciar la promoción de esta forma es necesario partir del propietario del terreno originario como promotor. Este al promover la construcción de la propiedad horizontal encarga a un arquitecto el proyecto del edificio que promueve.

Proyectos

En este proyecto no se limitará la descripción del edificio

en los planos, sino que establecerá las cantidades que llevará cada uno de los materiales, y de la mano de obra, con la precisión técnicamente posible, como así también los precios unitarios y totales en el momento de la promoción, y en base a estos cálculos determinar el precio promedio por metro cuadrado de superficie edificada.

A los efectos del pago de los honorarios del arquitecto se pueden convenir los mismos en base a una suma fija, sin influir en éstos que fracase o tenga éxito la promoción, o bien constituyendo una sociedad accidental el promotor y el arquitecto, por lo cual corresponderá al arquitecto un porcentaje establecido de lo obtenido por el promotor en la promoción si ésta tiene éxito y no teniendo derecho a honorario alguno si ésta fracasa.

Venta

Una vez proyectado el edificio el promotor entrega la promoción a un banco que tenga oficina de administración de propiedades.

Este pondrá en venta el terreno en condominio entre todos los adquirentes con cargo de efectuar en el mismo la edificación, suscribiendo el adquirente uno o más d-

P

ERNESTO R CARBONE

vivero

suipacha 552
4° piso oficina IV
35-0148 - 31.6867

ARQUES Y JARDINES

LO MAS PERFECTO EN PREMOLDEADOS DE HORMIGON



Revestimientos para frentes en placas o ejecutados en obra. Placas estructurales.

AA

Pisos, claraboyas y tabiques traslúcidos con baldosas de vidrio supertemplado "BALDFOR" (Reg.)

Aloiso & Abeledo

S. R. L. - CAP \$ 100.000 - MÍN.

Ventanas, mamparas y persianas de hormigón, vigas y losetas para techos, duelas, natatorios, silos, tanques australianos, losetas para piscas, postes, verjas, cercos, estructuras especiales.

Avda. Eva Perón 935 - San Isidro T. E. (San Isidro) 743 - 0134

partamentos que le corresponderán a la terminación del edificio y cuando sea transformado al régimen de la ley 13.512.

Escrituración

Lograda la venta de todos los pisos o departamentos o al plazo fijado para la escrituración, se efectúa ésta por un escribano público de registro con todos los recaudos de derecho notarial.

Esta escritura se celebra con intervención del banco administrador por medio de un representante de éste, y establece la transferencia de dominio del terreno del promotor a favor del condominio adquirente y otorgando este condominio un poder a favor del banco para que efectúe la construcción establecida.

Simultáneamente y en el mismo acto los condóminos designan una comisión entre ellos, de tres o más miembros, que tendrá por función la designación del arquitecto director y del síndico letrado.

Es necesario dejar aclarado que la función de esta comisión de condóminos es completamente distinta de la que tienen los apoderados en el sistema de construcción por poder.

Aquí tienen, por única función, la de designar a los profesionales. Nombrados los profesionales su función ha terminado y quedan todas las gestiones necesarias a cargo del Banco Administrador, el arquitecto Director y el síndico letrado.

Construcción del edificio

Una vez designado el arquitecto Director, éste procederá a preparar los planos y pliegos de condiciones.

Una vez terminados los planos y pliegos de condiciones, es llamado a licitación previa publicación de la misma en un diario o más de la localidad de la construcción o la que se considere conveniente. En estos avisos sucintamente se detallarán los materiales a adquirir y contratos a celebrar, como así también la forma en que



PISOS DE LINOLEUM

Casa Carmelo Capasso

SOC. DE RESP. LTDA. - Capital \$ 150.000 m/n.

ALBERTI 2063

61 - 0896-8173

CASA ROSSI

FABRICANTES S. R. L. - Capital \$ 300.000 - m/n.

HUMBERTO 1° 1625
T. E. 23-2858 - BUENOS AIRES

ROBINETERIA

GAS SUPERGAS

APROBADAS POR GAS DEL ESTADO

GRIFOS

LLAVE DE PASO

podrán obtener los interesados los planos y pliegos de condiciones.

En la fecha indicada por las mismas, serán abiertas las propuestas y elegida la que se considere más conveniente, previo informe del arquitecto Director, sobre la calidad técnica, y del síndico letrado sobre la conveniencia jurídica; pero siempre quien contrata es el banco administrador.

Todos los materiales y ejecuciones se pueden licitar simultánea o fraccionariamente durante la construcción.

Financiación

Del precio que se ha estimado en la promoción para cada departamento, los adquirentes, que son ya condóminos, han aportado una parte, por ejemplo el 10 % al contratar la operación, en concepto de seña, en el acto de la escrituración otra, por ejemplo 15 ó 20 %, y el resto en cuotas iguales durante la construcción del inmueble.

El importe de las dos primeras cuotas, la aportada en concepto de seña y la depositada en el acto de la escrituración, debe constituir un monto que cubra el precio estimado para el terreno y que debe pagarse al promotor en el acto de la escrituración.

Las cuotas restantes serán aportadas por los condóminos en períodos durante la construcción del edificio al banco administrador.

En caso de que estos aportes no se efectúen en los términos establecidos, el Banco administrador exigirá el cobro de los mismos por la vía que corresponda.

Garantía recíproca de los adquirentes

A efectos de evitar que la insolvencia de uno de los adquirentes comprometa el patrimonio de los demás, o por lo menos origine cuestiones litigiosas entre ellos, se podría establecer que el banco, mediante la percepción de una comisión adicional, otorgue la garantía bancaria de los adquirentes por el monto del compromiso que celebran en la adquisición.

Si uno de los condóminos no cumple con sus obligaciones para con el condominio, el banco las cumplirá en su reemplazo, subrogándose en sus derechos y evitando cuestiones litigiosas entre el condominio y uno de los condóminos o evitando que los acreedores de la obra accionen contra otros condóminos más solventes que inclusive puedan haber cumplido sus obligaciones para con el condominio.

El condominio, y por ende los acreedores cobran siempre, o del condómino, o del banco garante; y el único conflicto que se podrá originar por falta de pago del aporte de un condómino será entre éste y el banco administrador, estando inmunes los demás condóminos de la posibilidad de cuestiones.

Esta garantía la hemos tomado de la garantía bancaria que prestan los bancos para operaciones de importación. Su adaptación a la propiedad horizontal queda librada a las posibilidades de los bancos por sus cartas orgánicas y cuestiones de contabilidad interna.

Pagos a los contratistas y proveedores

A medida que se vayan efectuando los trabajos y cumpliendo los contratos o sus etapas, el arquitecto Director expedirá certificados de que dichos trabajos se han efectuado en las condiciones establecidas por los contratos y por las reglas del arte y del síndico letrado que no han cumplido las normas establecidas por la ley y sus contratos, como así también que han vencido los términos del pago.

En la misma forma se procederá para el caso de suministros de materiales.

El Banco administrador

Es indispensable en este planteamiento que el administrador sea un banco y no otra persona física o jurídica por las razones que como se verá no admiten discusión a este respecto.

Como primera diferencia está la garantía de los fondos. En efecto, nadie garantiza más que un banco por los fondos depositados por los condóminos, para cubrir los gastos de la construcción. Hemos visto por otra parte que el capital de los promotores en proporción al monto de las obras, más que exiguo es insignificante, y es necesario tener presente que éstos limitan su responsabilidad, pues se constituyen generalmente en sociedades comerciales de responsabilidad limitada o anónimas.



2 JOYAS

DE LA INDUSTRIA ARGENTINA
AL SERVICIO DEL

GAS
ARGENTINO

Confort en el baño

COCINAS Y CALEFONES



Confort en la cocina



Gas manufacturado
Gas envasado
Gas natural

44 años al servicio del gas en todo el país

EXPOSICION Y VENTAS • CASA CENTRAL • GALLO 350
SUCURSALES: LIBERTAD 120 • CABILDO 1501 • BS. AIRES

Seguridad
y confort realzando el valor
material y estético de la
construcción moderna

TESOROS
PARA EMPOTRAR



PERMITIMOS
PROSPECTOS

VARIOS MODELOS



ORZOGAL

LOPE DE VEGA 135-145-155 S. PEÑA 18-C.A.L. T.E. 757-0179

"LLAMARADA"

UN ORGULLO DE LA INDUSTRIA NACIONAL



Seguras - Económicas - Rendidoras
A GAS y GAS ENVASADO

FABRICANTE:
PEDRO FUNDUKLIAN
OLAYA 1042 BUENOS AIRES

En cambio, con el depósito de los fondos en un banco, en nuestro sistema bancario, se declara garante automáticamente la Nación, y no veo precisamente en el Estado moderno ningún otro país más poderoso que la Nación para garantía de los depósitos de los súbditos, por cuanto es este mismo ente que regula la moneda, que es el objeto del depósito.

Esta garantía beneficia también al verdadero promotor, que es el propietario del inmueble originario porque las señas que le pertenecen y que van pagando los adquirentes tienen la misma garantía de seguridad que para los adquirentes y para el caso de rescisión con pérdida de la seña, ésta será para el propietario y no para el intermediario, que en los sistemas practicados actualmente se abroga este derecho.

Otra diferencia tendremos, aunque no tan notoria, durante las adquisiciones, en que un particular podrá tener y defender con mayor facilidad intereses creados con los proponentes que un banco que es una organización completamente despersonalizada.

La misma situación se plantea en las relaciones que habrán de tener el Banco con cada condómino, pues no olvidemos que el Banco es quien recibe los fondos y quien debe reclamarlos en caso de incumplimiento de los aportes; y es responsable por no haber adoptado la debida diligencia para los cobros.

Las relaciones de cualquier género entre un condómino y el administrador, cuando éste no sea un banco, podrán desvirtuar esta obligación del administrador, ensañándose el administrador con alguno de los condóminos, o utilizando sus dádivas, que al final no perjudicarán sino a todo el condominio.

Funciones del Banco administrador

Son funciones del Banco Administrador todas las que impone el cumplimiento del objeto del condominio como ser:

- I. Guarda de los fondos del condominio.
- II. Cobrar los aportes de los condóminos.
- III. Exigir en la forma que corresponda estos aportes si no fueran satisfechos en sus plazos.
- IV. Contratar todas las adquisiciones, locaciones de obra y de servicio que sean necesarias para la construcción del edificio, de acuerdo a los informes que sobre cada una presente el arquitecto Director y el síndico letrado y del requisito de la licitación.
- V. Efectuar el pago de los certificados y facturas que presenten los acreedores, previa la certificación del arquitecto director y del síndico letrado.
- VI. Cobrar a cada uno de los condóminos el importe de las demasías ejecutadas en el piso o departamento suscripto.
- VII. Representar al condominio ante los poderes públicos y los terceros, haciendo valer todos los derechos de éste; en los casos en que se requiera el patrocinio de letrado será patrocinado por el síndico letrado.

Como vemos son múltiples las funciones del banco administrador y todas ellas de suma importancia y responsabilidad. No será raro oír que no es conveniente, o que es caro, o que los particulares se ocupan más. Todo ello es incierto, y lo que es más, que todo quien lo diga si no lo dice con ignorancia absoluta del problema lo dice con intención dolosa o por un interés creado.

Las ventajas que el administrador sea un banco, serán también para los legítimos promotores, es decir, los propietarios del terreno, por cuanto en el caso de que alguno de los adquirentes rescinda la operación, con pérdida de la seña, ésta pasará a poder de ellos, mientras que los promotores particulares se abrogan ese derecho cuando un comprador rescinde, la que de hecho no les corresponde, sino que es propiedad del dueño del terreno que es el verdadero promotor.

Continúa en el próximo número

Muebles

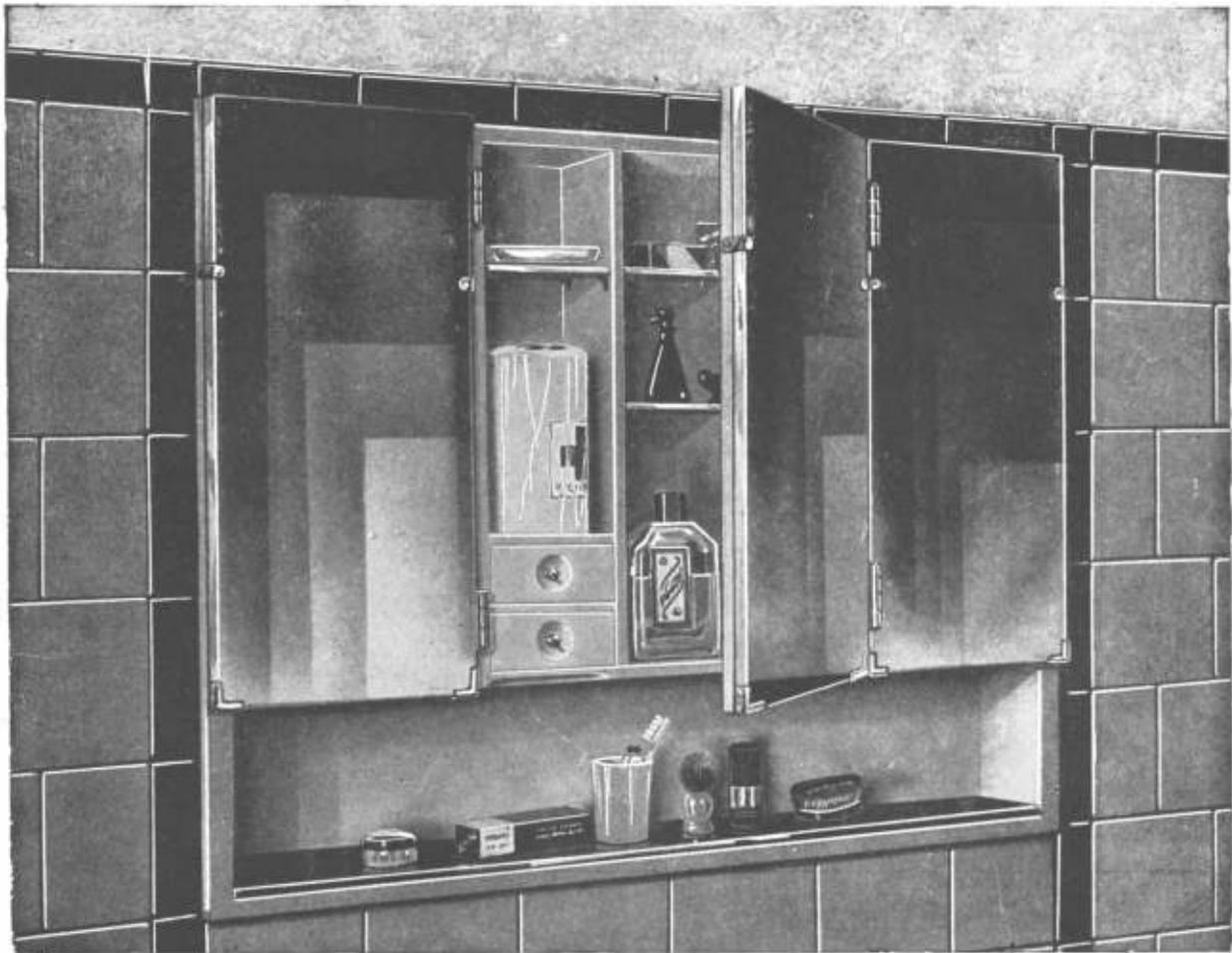
MEDALLA DE ORO EN LA EXPOSICION DE LA INDUSTRIA ARGENTINA 1933-34

PARA CUARTOS DE BAÑO

MODELOS REGISTRADOS

Hecho el depósito que marca la Ley

PROVEEDORES DE MAYORISTAS



Materiales aprobados por:

- DIRECCION GENERAL DE INGENIEROS
- MINISTERIO DE MARINA
- DIRECCION DE ARQUITECTURA
- MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

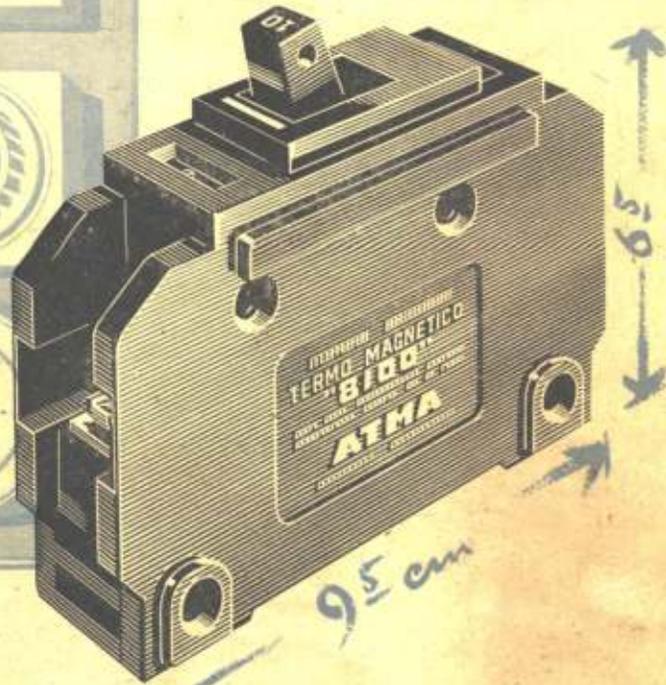
ANSELMI
CAPITAL M\$N. 400.000.00

y Cia.

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

NICASIO OROÑO 651 ☆ T. E. 63 - 2885

Elimine los fusibles!..



- ✓ En caso de corto-circuito corta instantáneamente por efecto electro magnético.
- ✓ En caso de sobrecarga, corta con retardo por efecto térmico.
- ✓ Deja pasar, sin desconectar, las sobrecargas netamente pasajeras cuya intensidad no puede perjudicar al circuito.
- ✓ No hay piezas que reponer. Un simple movimiento de la manija restablece el circuito.
- ✓ Permite formar tableros centrales y seccionales compactos, en instalaciones comerciales y domiciliarias.
- ✓ Se fabrica en el mismo tamaño para 10, 15, 20, 35 y 50 Amp 220 V C A
- ✓ Producido en la Argentina por ATMA, bajo licencia de Westinghouse Electric Co. (U.S.A.)

PROTECTOR AUTOMATICO

TERMO - MAGNETICO "8100"

El "8100" es un interruptor automático y manual que elimina la re-posición de fusibles o piezas cambiabiles y provee una protección completa de la instalación contra corto-circuitos y sobrecargas. Permite formar tableros sumamente compactos, prácticos y seguros.

ATMA

CALIDAD EN ELECTRICIDAD