

Tantini

U. 3

La Habitacion Popular

BOLETIN
DE LA
COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS



LEY 9677

Número 12

Buenos Aires

Setiembre de 1936

COLABORADORES

Dr. CARLOS M. COLL
Dr. JUAN F. CAFFERATA
Ing. CARLOS WAUTERS
Ing. BENITO CARRASCO
Prof. NICOLAS ROSSI
Dr. NICOLAS LOZANO
Dr. JOSE ANTONIO MONZON
Arq. ERNESTO E. VAUTIER
Sr. BENJAMIN F. NAZAR ANCHORENA
Dr. AMADEO E. GRANDI
Dr. ROMULO B. TRUCCO
Dr. LEONIDAS ANASTASI
Dr. ALEJANDRO RUZO
Dr. GREGORIO ARAOZ ALFARO
Dr. CARLOS J. RODRIGUEZ
Dr. ANGEL ACUÑA
Dr. GERMINAL RODRIGUEZ
Ing. ICILIO CHIOCCI
Ing. ARCADIO AVENDAÑO
Dr. FLORENTINO F. BUSTOS
Tte. CORONEL FELIX RODRIGUEZ LOZANO
Dr. RUFINO COSSIO (HIJO)
Tte. CORONEL RAUL L. MARINE
Dr. FRANCISCO PADILLA
Ing. JOSE ALFONSO PERALTA
Dr. MARCELO CORNEJO TORINO
Dr. ANTONIO ORTELLI
Dr. DANIEL GONZALEZ PEREZ
Dr. MIGUEL DE LOS RIOS
Ing. ADRIAN GARCIA DEL RIO
Dr. EMILIO B. FLORES
Dr. SEVERO VERA
Sr. SANTIAGO J. ORTEGA
Dr. OSVALDO LOUDET
Dr. AGUSTIN J. GHIGLIANI
Dr. L. S. ROWE
Ing. CESAR A. TREBINO

Dr. ALFREDO O. RAFFO
Ing. LUIS BAZAN
Dr. ERNESTO RESTELLI
Arq. ALEJANDRO CHRISTOPHERSEN
Sr. ENRIQUE UDAONDO
Dr. ROMULO AMADEO
Dr. MIGUEL SUSINI
Arq. ALEJANDRO E. MOY
Dr. PEDRO MARTORELL
Gral. EDUARDO WEISS
Sra. CARMEN S DE PANDOLFINI
Dr. ALEXANDER W. WEDDELL
Dr. ADELQUI CARLOMAGNO
Prof. JUAN PABLO DIAZ GOMEZ
Dr. VICENTE FIDEL LOPEZ
Sra. M. DORA M. DE LUCHIA PUIG
Monseñor Dr. FERMIN E. LAFITTE
Dr. MARIANO R. TISSEMBAUM
Dr. MANUEL UGARTE
Sr. VICENTE P. CACURI
Dr. ALFREDO L. PALACIOS
Dr. ROMULO ETCHEVERRY BONEO
Dr. AGUSTIN IMPAVIDO
R. P. FEDERICO RADEMACHER
Sr. FEDERICO A. DAUS
Dr. JUAN CARLOS ALVAREZ
Dr. EDUARDO CRESPO



La HABITACION POPULAR

BOLETIN OFICIAL DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS
PUBLICACION TRIMESTRAL

Buenos Aires, Septiembre de 1936

Número 12

Dr. G. FERNANDEZ BASUALDO
Director
Vocal de la C. N. de C. B.

JAVIER BONIFACIO
Secretario de la C. N. de C. B.

SUMARIO

	Pág.
COLABORACION	
Proyecciones de la mala vivienda. Por el Dr. Juan Carlos Alvarez	7
Síntesis del 10º debate del Club "Libre Tribuna" relacionado con la vivienda popular. Por el Dr. Eduardo Crespo	17
El problema de la vivienda popular en la Argentina. Por el Dr. Germinal Rodríguez	19
El problema de la vivienda popular. Por el Sr. Vicente P. Cacuri	23
La Casa propia. Por el R. P. Federico Radémacher	29
Observaciones sobre el estado de la vivienda en el Nordeste Argentino. Por el Dr. Francisco J. Vidiri y Dr. Federico A. Daus.....	33
Primera Conferencia Nacional de la Vivienda Popular. Juicios de Gobernadores de Provincias	63
PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS	
Antecedentes Legislativos Argentinos. "Venta o permuta de terrenos sobrantes de la Comisión Nacional de Casas Baratas" (Ley N°. 10.479)	73
Liberación de derechos a materiales extranjeros destinados a la construcción de casas para empleados y obreros. (Men- saje y proyecto de ley del P. E.)	105
"Sociedades cooperativas". Proyecto de ley del Diputado Juan B. Justo	107

	Pág.
“Impuesto territorial a propietarios ausentes”.	
Proyecto de ley del Diputado Antonio Zaccagnini	110
“Alojamiento higiénico de asalariados”.	
Proyecto de ley del Diputado Augusto Bunge'	121
“Edificación”.	
Proyecto de ley del Diputado Benjamín T. Solari	127
“Impuesto al capital inactivo”.	
Proyecto de ley del Diputado Benjamín T. Solari	130
Antecedentes Legislativos Extranjeros.	
Legislación de Italia.	
“Instituto para las casas populares de Milán”	137
Las habitaciones económicas en Italia	147
ACTUALIDAD	
Actividades de la Comisión local de Santa Rosa (Pampa).....	151
“Posibles adquirentes de casas económicas”.	
Por el Profesor Jorge Selva	152
Por el Sr. Vicente Fernández Palacios	155
“Estado sanitario de las viviendas de empleados y obreros en Santa Rosa”.	
Por el Dr. Mariano P. Cabella	156
Informe de la Comisión local	159
Proyecto de ley del P. E. de la Provincia de Buenos Aires reglamentando la venta de inmuebles a plazos	163
Decreto del P. E. de la Provincia de Buenos Aires, designando delegados a la Primera Conferencia Nacional de la Vivienda Popular	171
Decreto del P. E. de la Provincia de Tucumán, disponiendo la realización de una encuesta sobre el estado de la vivienda y designación de delegados a la Primera Conferencia Nacional de la Vivienda Popular	173



La HABITACION POPULAR

Septiembre de 1936

Número 12

Dirección y Administración: Moipú 1220

COLABORACIÓN

Proyecciones de la Mala Vivienda

Por el Dr. Juan Carlos Alvarez.

Albergar en condiciones saludables a quienes por escasez de recursos no logran obtener el mínimo de comodidades impuestas por la higiene, ha sido y es un problema que preocupa a la civilización. Háse culpado a la vivienda insalubre de muchos desastres sanitarios y fué precisamente obedeciendo a normas médicas precisas que se estableció el sistema de desinfecciones periódicas, de principios de aereación señalados a la arquitectura y hasta de la quemazón en masa de los tugurios donde las pestes anidaron.

Todas las estadísticas muestran con elocuencia indiscutida, el mayor porcentaje de morbilidad en los barrios pobres y de ahí que la acción sanitario-social realizase en ellos con más empeño. Pero la medicina que hasta ayer nomás persiguiera la finalidad curativa, hoy se encamina en el sentido de previsión y ya los postulados científicos que a tal menester se refieren, se van incorporando definitivamente a la legislación. El mismo propósito de asegurar alojamiento barato, confortable e higiénico, a los desheredados de la fortuna, es una forma de contribuir a la salud colectiva. Esta sola faz del asunto basta para justificar las activas gestiones de la Comisión Nacional de Casas Baratas, creada por la ley 9677, y nada quedaría por agregar como fundamento a sus afanes profilácticos.

Empero, la actitud microbicida que desde la época de Pasteur hasta la fecha sirviese de fuente inspiradora de tantas normas sanitarias, es apenas una parte del complejo problema; hay otra faz que, sin que haya caído en el olvido, habitualmente se descuida en la práctica.

No es el caso de denunciar a la mala vivienda como el único elemento pernicioso para la salud colectiva, ya que es uno de los tantos factores concurrentes, pero cabe destacarla como cooperando a numerosos trastornos que afectan a la colectividad: trastornos físicos y morales.

Casi no es necesario decir que el concepto de familia, engendrado en la vida hogareña, es el fundamento de la sociedad; el afecto familiar es uno de los puntales más sólidos en la protección y cubre muchas deficiencias de toda organización humana. El propio mutualismo es un subproducto del sentimiento familiar y la beneficencia que tantas instituciones sustenta, es también una extensión de los dogmas afectivos.

Contemplado el problema desde este punto de vista, parece sencillo comprender a qué extremos lamentables puede conducir el relajamiento de ese vínculo que une a los miembros de la familia. Por otra parte, las nociones morales que se obtienen en dicha esfera, más adelante sirven de eje para las relaciones humanas.

Dificultades económicas, muchas veces, otras, la falta de ambiente para que se desarrolle el calor y la intimidad decorosa, producen a la larga cierta dispersión y el consiguiente languidecer de toda armonía. La atmósfera inhóspita del "conventillo", la promiscuidad moral, el hacinamiento de personas de distinto sexo y edades — con elementos éticos sospechables, — trae aparejada una serie de inconvenientes que luego quedan impresos en las fichas policiales y en los institutos de reclusión.

El padre — jefe y ejemplo de la familia — después de una activa jornada de labor, no halla en la pieza del inquilinato el medio amable que lo invite al reposo en compañía de los suyos y, poco a poco, se convierte en asiduo contertulio de la taberna más cercana: allí se gesta el vicio que quebranta sus energías, aplasta su voluntad y le resta aptitudes para costear las necesidades de su casa. Miseria física, moral y económica: principio del derrumbe.

La holganza paterna, fruto característico de hábitos antihigiénicos, ha de hacerse a expensas del trabajo de la madre o de los hijos; la fábrica; y la calle envilecen a los menores, muy dados a absorber la desvergüenza de los mayores y menudean los atentados al pudor, las raterías y las demás manifestaciones de la desfachatez callejera.

Además, la falta de espacio en el patio común, ahí donde se realiza el tránsito de intrigas, donde se aprende el vocabulario irrespetuoso y soez, donde a grandes voces se comentan los deslices de las concubinas a través de su historia poligámica y donde, en fin, suele festejarse sin recato el mal gusto de anécdotas impúdicas, lleva a los menores a la calle durante gran parte del día. No podían pedirse más auténticos focos de corrupción.

Con esa materia prima es que se elabora la pasta moral de los adolescentes y de las doncellas; conociendo el desenfado y las satisfacciones del instinto, antes que el cerebro tamice los impulsos con reglas de convivencia, de orden y de respeto mutuo. ¿Qué queda de aquella candorosa niñez después de semejante trajín? La etapa escolar luego resulta insuficiente porque

llega rezagada, porque las primeras impresiones son las que marcan la ruta inmodificable por moldes posteriores y porque las estadísticas revelan que en gran parte de los casos —más del 60 o|o— la reeducación no consigue encarrilar a los descarriados.

No es fácil deducir de las cifras que se refieren a delincuencia infantil, la vastedad del problema. Sin embargo y pese a las disputas académicas sobre primacía de criterios científicos, reconócese gran importancia al “abandono” o el “vagabundaje” en las correrías antisociales de los niños: infección moral que para algunos especialistas gravita más que el factor hereditario en los porcentos de la delincuencia.

Lo cierto es que muchos niños anormales por sus desvíos de carácter, por su perversidad manifestada en travesuras de apariencia intrascendente, por su falta de adaptación a la disciplina escolar, etc., tienen en el fondo el desenfreno que les rodeó en sus primeros años. Este tipo de corriente de aire viciado que se filtra por los resquicios del inquilinato perturba también la salud moral de los pequeños y justificaría todo intento de mejor orientación. Como prueba de la repercusión y de la irreductibilidad de la mente infantil, pueden citarse los afanes por la conquista de la niñez de que hacen gala los gobiernos de países en franca reforma sociológica; es el modo de garantizar sin violencias la futura vida del régimen que se desea conservar.

Naturalmente todo se complementa: en general este tipo de inválidos heredaron de antemano los efectos del alcoholismo del padre y del cansancio de la madre que en épocas de gestación alternaba el trabajo de la fábrica con los quehaceres domésticos inherentes a numerosa prole y a un marido incivil, pero los malos resultados se multiplican a causa de la convivencia en el tufo inmoral del patio común o del comercio ambulante de baratijas y diarios hasta altas horas de la noche.

Tales premisas que aluden al contagio moral, por analogía con los métodos de profilaxis sanitaria simple, debieran sugerir el alejamiento de los infectados. Corresponde seleccionar los núcleos de vecindad y no permitir que la introducción de individuos corrompidos sea el germen de contaminación de todo el círculo. El mal ejemplo cunde rápido en ambientes de ética borrosa; entonces la actitud preventiva exige separar los focos insalubres.

El hecho de que los amorales se complazcan en la corrupción de sus allegados, da más valor al esmero en los ensayos profilácticos y en cierto modo, sorprende que hasta ahora tan poco se hiciese en ese sentido, cuando a cada rato, surgen ostensibles los efectos de la desidia. El sector femenino, por ejemplo, paga fuerte tributo a dicha falta de selección de los habitantes del inquilinato.

* * *

En Rosario, cuyo enorme desarrollo se realizó con una rapidez no calculada por sus autoridades, el problema de la vivienda anduvo siempre a

la deriva y sin otro cauce que el de las fluctuaciones económicas. Los propietarios de grandes casonas desvalorizadas por el auge de los pequeños departamentos modernos, dieron en defender su renta alquilando piezas aisladas: los inquilinos improvisan al frente una modestísima cocina que por veces se reduce al brasero y cuatro tablas de madera. Alojados así, el alquiler está al alcance de sus bolsillos, pero en verdad, pagan mucho más de lo que cuestan las exiguas comodidades que disfrutan. El estado sanitario de este tipo de viviendas fué tan malo, que época hubo, en que, no obstante el desuso de la respectiva reglamentación o la elasticidad en su aplicación, el gobierno nacional vióse obligado a intervenir seriamente con multas y clausuras. Muchos locales se clausuraron definitivamente.

Por otra parte, la única demostración práctica del interés comunal por la vivienda económica y que se concretó en la llamada "Vivienda del trabajador", termina en rotundo fracaso. Fracaso porque el tipo más económico de vivienda está por encima de los recursos habituales de los trabajadores a quienes se destinaban sus beneficios y fracaso también, porque su pésimo valor intrínscico y sus defectos de construcción, originaron protestas y huelgas con suspensión de pago durante años. Por último y después de largo expedienteo, polémicas y trámites interminables, se ha resuelto acordar una rebaja y grandes facilidades a los compradores insatisfechos.

Mientras se dirimía este conflicto, los propietarios de terrenos alejados del centro, vendieron pequeños lotes a pagar en cien mensualidades. El desembolso requerido por las cuotas competía fácilmente con los elevados alquileres del inquilinato y los obreros de humilde condición prefirieron emigrar hacia las afueras.

Esto explica el por qué espontáneamente ha disminuído el número de inquilinatos de Rosario y cómo en 326 casas existentes en 1933, anotáronse 533 piezas desocupadas sobre un total de 2.788 ocupadas. Dichas cifras ilustran a su vez, por qué las estadísticas señalan ahora un promedio de menos de 3 personas por pieza.

Número de personas que habitan las 2.788 piezas de inquilinato

339	piezas	ocupadas	por	1	persona
914	"	"	"	2	"
543	"	"	"	3	"
273	"	"	"	4	"
121	"	"	"	5	"
34	"	"	"	6	"
14	"	"	"	7	"
10	"	"	"	8	"
7	"	"	"	9	"
0	"	"	"	por más de	9

La solución al problema del inquilinato, según se ve, se lleva a cabo poco a poco, por exclusiva mediación de circunstancias económicas, pero sin encaminar en forma sensata e higiénica al problema fundamental de la vivienda. En primer lugar, porque de los 326 locales “no hay uno solo que resista el más leve examen desde el punto de vista higiénico, porque no hay uno solo que haya sido construído con ese fin” (Albornoz y Alizón García. Las condiciones de la vivienda colectiva obrera en Rosario. V°. Congreso Nacional de Medicina, 1934). Y en segundo lugar, porque gran parte de los terrenos loteados, se encuentran en zonas adonde no llegan los beneficios de las aguas corrientes, obras de salubridad, luz eléctrica y pavimento: muchos adquirentes viven en casillas de madera revestidas con restos de hojalata, repitiéndose así el espectáculo de promiscuidad ya apuntado. La misma descentralización que origina este sistema, encarece tanto los servicios públicos, que prácticamente, no hay recolección de basuras, ni limpieza de calles en dichos barrios: el abovedamiento y zanjas de los lodazales insume además gruesas partidas sin mayor utilidad. Cada nueva lluvia destruye las mejoras.

Usando siempre el prisma social, pronto se nota que el traslado o la emigración hacia el suburbio, distancia a los menores de los centros instructivos y crea otro factor de analfabetismo. El siguiente cuadro, elaborado con motivo del censo infantil de 1934, demuestra claramente la influencia del rancho y la casilla en los porcentajes de abandono escolar.

De acuerdo a los resultados de dicho censo, se deduce que los 103.185 niños inscriptos, vivían en la forma siguiente:

En casas	73.317
„ departamentos	8.642
„ conventillos	9.885
„ ranchos	6.539
„ casillas	3.354
Sin especificar domicilio	1.448

Vale decir, que las probables contingencias como riesgo moral del inquilinato, rancho y casilla, amenazan todavía a 21.226 niños, o sea, el 20 o/o de nuestra población infantil. El problema, en su fondo, sigue sin modificaciones auspiciosas

En este momento, el negocio de la urbanización de terrenos sufre rudo golpe por la época crítica y por la vigencia de las ordenanzas 50 y 78 de 1932, que al exigir algunos requisitos onerosos — como la cesión del 40 o/o del terreno con destino a plazas, calles y espacios libres y la aprobación previa del plan urbanizador — no sólo impide el aprovechamiento íntegro, sino que eleva el costo por lote; el aumento de las mensualidades, disminuye el número de interesados. Sin embargo, se mantienen en la competencia los

propietarios de pequeñas parcelas, que lotean, previa abertura de pasaje central, para aumentar los frentes.

Desde julio de 1932 hasta la fecha, la Municipalidad de Rosario autorizó 40 urbanizaciones con una superficie de 1.984.900 metros cuadrados, que no se efectuaron en su totalidad.

He aquí la situación actual del problema de la vivienda en Rosario. Del conjunto de lo expuesto, puede establecerse que está planteado en los mismos términos que en todas las otras grandes poblaciones y que los cánones higiénicos, también tienen en Rosario, un amplio campo de aplicación.

En el orden moral, que es el *leit motiv* de este comentario, todo está por hacerse y bien valdría la pena que la Comisión Nacional de Casas Baratas coordinara esfuerzos locales para llenar ese objetivo. Justamente en los grandes centros urbanos es donde el problema moral ofrece caracteres más nítidos y pareciera entonces razonable que al crearse cerrados núcleos de población humilde, verdaderas sociedades de gente modesta, se estudie con criterio estricto la conducta y la jerarquía moral de los incorporados.

Convendría no poco, que al evitar la dispersión antieconómica de las familias, se tuviesen en cuenta además de las dificultades inherentes a los servicios públicos y al centralcr de la higiene, los factores que privan de enseñanza moral a los educandos o tuercen su ruta: abandono de la escuela e imitación del mal ejemplo que les circunda.

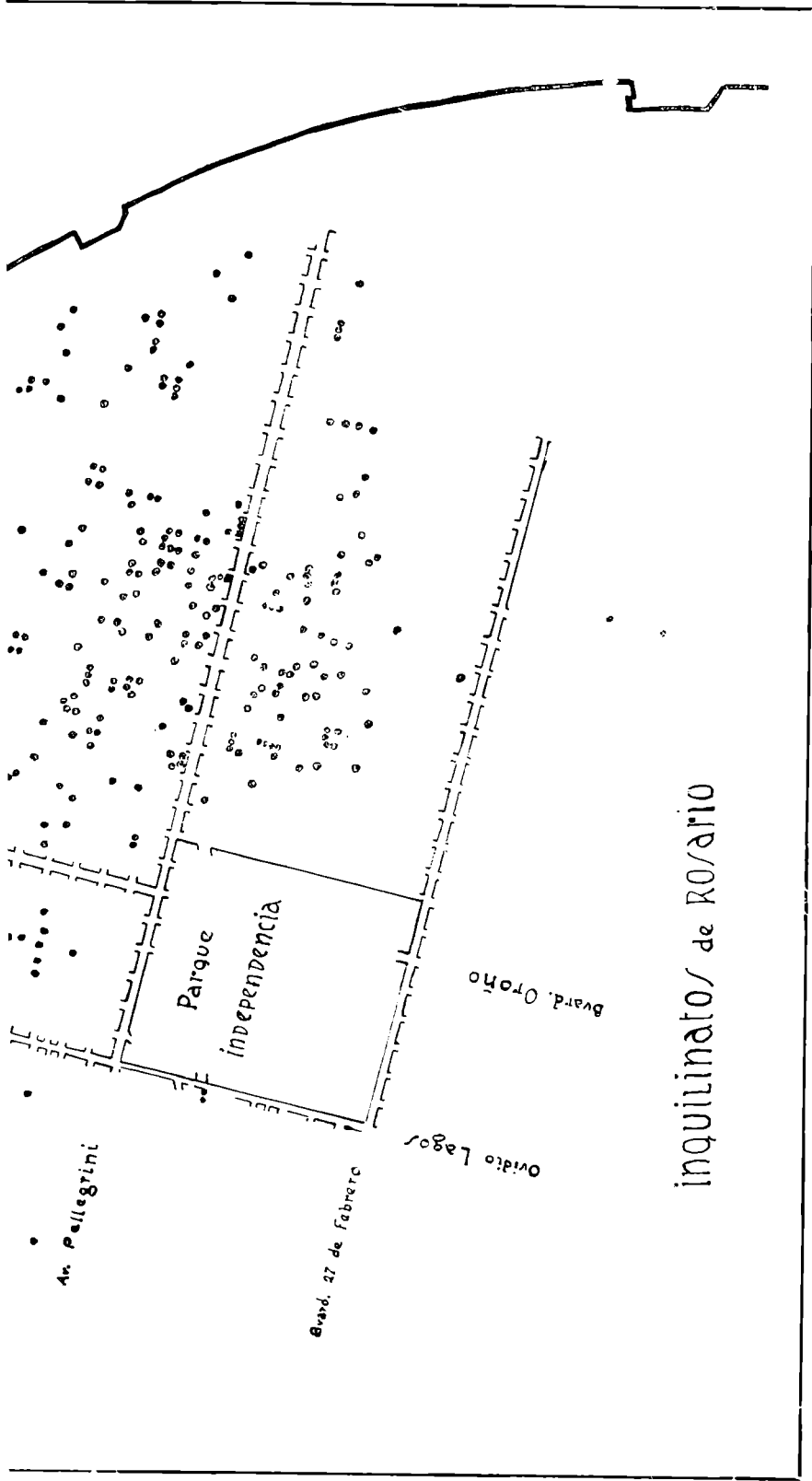
No se trata, desde luego, de realizar encuestas costosas o extremas fiscalizaciones: a menudo serán útiles los informes policiales o las reiteradas quejas de convecinos. Estos últimos, en cuanto se sienten protegidos, colaboran con entusiasmo en la tarea de defensa, pero, desgraciadamente, suelen excederse en su celo y con visión mezquina o vengativa, malogran la finalidad. El saneamiento de las viviendas requiere energía y mucho tacto.

En síntesis, recuérdese que, como agregado eficaz a las medidas higiénicas y sanitarias, registradas ya con carácter obligatorio en los códigos, la solución de la vivienda barata, debe dirigirse también hacia el propósito de custodiar a la entidad "familia". Es tan importante la salud espiritual como la orgánica y sutilizando los argumentos, quizá, habría manera de acreditar mayores peligros sociales al enfermo moral.

Peregrinan por los barrios sujetos fronterizos a quienes la entereza psíquica aparente les aporta la simpatía de los espíritus blandos y sugestionables; el afán corruptor, disimulado con inteligencia bajo la máscara reformista de preceptos "arcaicos" o "caducos", no es menos maligno que el microbio más virulento y encuentra terreno propicio en los barrios de escasa solidez moral. Y si hoy la ciencia médica, busca antes prevenir las enfermedades que aumentar camas en los hospitales, los sociólogos, a su vez, deben eludir la multiplicación de reformatorios y de cárceles.

La mala vivienda provee por igual a ambos tipos de instituciones





Inquilinato de Rosario

Síntesis del 10.º Debate del "Club Libre Tribuna", Relacionado con la Vivienda Popular

Por el Dr. Eduardo Crespo

El 14 del corriente mes de septiembre tuvo lugar un debate libre en el Teatro Moderno, bajo los auspicios del Club Libre Tribuna, sobre "Conventillos o inquilinatos en la ciudad y cómo suprimirlos", así como del por qué las casas baratas construídas por la Nación o por la Municipalidad no han podido solucionar el problema.

En ese debate tomaron parte el Dr. Adolfo Arambarri, concejal y ex secretario de Hacienda de la Municipalidad de la Capital; el Dr. Germinal Rodríguez, ex concejal, y el Sr. V. P. Cacuri, hombre de negocios bien conocido en nuestra Capital, y finalmente intervinieron en el debate varias personas de las que se hallaban entre el público.

Antes de entrar a la cuestión en sí, presidiendo yo el debate, creí conveniente manifestar algunos antecedentes relacionados con el mismo, a saber: que el problema de la vivienda popular no era un problema porteño, sino mundial, y que todas las grandes ciudades, así como todas las naciones civilizadas, se han encontrado y se encuentran abocadas al mismo, buscando soluciones de acuerdo a sus recursos, a su idiosincracia y a su origen racial, todas las cuales han servido, no para resolverlo integralmente, sino para disminuirlo.

Entre nosotros —dije— la iniciación de esta obra saludable se remonta a unos 50 años más o menos.

El Intendente Alvear, el más grande de nuestros Intendentes, propuso en 1883 construir cuatro barrios para obreros, de acuerdo con los planos de la Dirección de Obras Públicas a su cargo; que si bien no se llevaron a cabo, manifiestan ya la visión de hombres de Gobierno sobre la necesidad de construir barrios obreros.

Al higienista y hombre de Estado, Dr. Guillermo Rawson, se le debe un trabajo, publicado en 1885, denominado: "Estudio sobre las casas de inquilinato en Buenos Aires", en cuyo trabajo ponía de manifiesto la necesidad de suprimir éstas, para asegurar la salud del pueblo, la que, como decía Adam Smith: "Es condición "sine qua non" de la felicidad humana".

El Dr. Emilio R. Coni, distinguido higienista, publicó en 1887 un libro sobre "Los progresos de la higiene en la República Argentina", y en ella también abogó por la supresión de los conventillos.

Y, finalmente, en 1889 el Dr. Samuel Gache, en su obra "Las habitaciones obreras", premiada en la Exposición Nacional de 1889, en Buenos Aires, puso de manifiesto los peligros de los conventillos, la forma de suprimirlos, e hizo un estudio de legislación comparada, de gran importancia para su época.

La acción de estos precursores de la legislación obrera en pro de la supresión de los conventillos, dió origen a un proyecto de Ley, que, malogrado en el año 1913, tuvo su efectividad y su sanción en el año 1915.

Y en ese debate los representantes del Partido Socialista se opusieron a la sanción de la Ley, sosteniendo que previamente debían revalbrizarse las propiedades urbanas, eximirse de impuestos a las propiedades de los obreros y pensar, antes que en la cooperación del Gobierno Nacional, propiciar la acción individual, luego la acción colectiva o la acción Municipal, y sólo en último término la acción Nacional.

Teniendo conocimiento el "Club Libre Tribuna" del Decreto del Poder Ejecutivo, autorizando a la Comisión Nacional de Casas Baratas para organizar una conferencia sobre la vivienda popular, sometió al debate público algunos puntos de la misma a que me acabo de referir.

La síntesis de esa discusión fué, a mi juicio, la siguiente: Que el problema estaba sólo en vías de solución. Que las casas baratas municipales habían sido un fracaso por la forma de su financiación, y que de ninguna suerte habían llenado la finalidad que se propusieron, pues los alquileres u amortizaciones resultaban elevados. Que el Gobierno Nacional debía venir en ayuda de las casas baratas para lograr la supresión de los conventillos, pero que era difícil conseguirlo, dado lo que el obrero gana y el término medio de la cuota a pagar para que las casas pudieran ser adquiridas; por lo que convenía, tal vez más, las casas colectivas; no tanto para hacer a los obreros dueños de las mismas, sino para asegurarles una vivienda higiénica y conveniente.

En lo que todo el mundo estuvo de acuerdo fué que el problema no estaba resuelto, y que, por lo tanto, la Conferencia Nacional que tendrá lugar en Noviembre de este año, será de gran beneficio para encarar un problema tan vital, no ya solamente para la Capital Federal, sino para la vivienda popular en toda la República.

El Problema de la Vivienda Popular en la Argentina

Por el Dr. Germinal Rodríguez.

CONCLUSIONES

1°. La vivienda obrera es un problema permanente para nuestro pueblo y lo seguirá siendo mientras persista un coeficiente de hacinamiento general de más de una persona por pieza habitable y mientras por ley no se haga desaparecer el tugurio.

2°. La resolución de este problema debe ser asentada sobre un principio económico y es, el de proporcionar una vivienda adecuada que en ningún caso su costo sea superior al 30 o/o del salario.

3°. Siendo el monto del salario el que condiciona el gasto en vivienda, se impone auspiciar una ley de **salario familiar** costado por las Cajas de Compensación y destinada a darle un salario obrero proporcionado a las cargas familiares de modo que el número de viviendas pueda aumentarse de acuerdo a la prole. (Ley de Francia, Bélgica, Nueva Zelandia y Australia).

4°. La política de estímulo a la construcción de viviendas populares debe diferir de acuerdo a las distintas características que se presenten. En primer término, hay que diferenciar una **política permanente** y destinada a tiempos económicos normales, de una **política de emergencia** y destinada a épocas de crisis, sea ésta por el valor de la moneda, el precio de costo de construcción o las variaciones de los salarios. En segundo término, debe variar de acuerdo al grupo que patrocine la construcción: si él es por empresas privadas que edifica con un fin lucrativo, el apoyo de los poderes públicos debe ser menos liberal que cuando se trata de instituciones que tengan un carácter de utilidad pública o a lo menos que no tengan un fin comercial. El estímulo a la edificación popular incluido como un programa de restauración económica tiene la ventaja de que permite movilizar al mismo tiempo un complejo de materiales dando vida a un conglomerado de industrias y mano de obra como no lo permite ningún otro renglón de la economía nacional.

5°. Con respecto al tipo de construcción, sea individual o colectivo, diremos: que calculando un salario obrero mínimo de \$ 170, sólo puede llamarse como "casa para obreros" aquellas cuyo alquiler mensual no sea superior a \$ 50. Sobre esta base sólo cabe en las ciudades el tipo de **casas colectivas** entregadas en alquiler, mientras que el tipo de casa indi-

vidual sólo puede edificarse en barrios suburbanos donde el precio del terreno sea muy reducido.

6°. Una medida de estímulo permanente como política del Estado es la de desgravar todo lo que recargue la construcción de viviendas, librando de derechos de aduana, a los materiales indispensables de importarse y librando de “derechos de construcción” el tipo de vivienda popular.

7°. A objeto de estimular la construcción y castigar la especulación sobre la tierra en las ciudades se impone que la **contribución territorial** sea fijada únicamente sobre el valor del suelo libre de mejoras o una fórmula que más se aproxime a ésta.

8°. No debe ser política del Estado la de construir viviendas en épocas normales, por cuanto no conviene desplazar aún de manos de los individuos esta actividad económica mientras ella pueda regularse con el libre juego de la oferta y la demanda. Todo estímulo artificioso en la construcción de viviendas populares por medio de los poderes públicos obteniendo el capital a cuenta del resto de los propietarios, es, al final, anti-social. (caso de Viena).

9°. En todos los casos se impone que el adquirente o el arrendador de una propiedad edificada por organismos públicos tome por su cuenta el servicio íntegro del capital (amortización, intereses, administración, etc.). Toda política de construcción de viviendas en la cual los poderes públicos deban subsidiarlo a fondo perdido, debe ser rechazada por anti-social. (Caso Municipalidad de Buenos Aires).

10°. Conviene que sólo los poderes públicos intervengan directamente en la construcción de viviendas populares en casos muy agudos de necesidad, pues el Estado es mal director de construcciones y peor administrador por la corrupción política que impone y que no se libra aún desplazando esta actividad a las oficinas autárquicas.

11°. El Estado debe organizar en forma eficiente una oficina de estadística, la cual compulse los movimientos de la población (globales e intrínsecos), la intensidad de la edificación (por superficie y tipo de vivienda) y las oscilaciones de los precios de la vivienda. Sobre esta base es posible movilizar con debida anticipación los mecanismos que estimulen la edificación.

12°. Se impone autorizar por las leyes respectivas que las distintas **Cajas de Previsión Social** que tengan Ley del Hogar puedan construir y administrar por su cuenta tipos de casas colectivas en los núcleos de población.

13°. La facilitación de créditos por parte del Estado se ha mostrado como una medida menos anti-económica que la distribución de subsidios en la construcción de habitaciones. La política de estímulo de la edificación popular imponiendo un impuesto a los arrendatarios de viviendas o pesando sobre los propietarios de inmuebles, es completamente anti-social y anti-económica y sólo seguida por países que sufrieron una gran inflación monetaria (Austria, Alemania y Polonia). La inflación monetaria al desgravar las cargas hipotecarias justifica esa política para substraer a los propietarios por medio del impuesto el beneficio de un privilegio.

14°. Según investigaciones hechas por la **Sociedad de las Naciones** se deduce que a juzgar por los índices relativos al coste y al volumen de las construcciones efectuadas, el factor "interés" parece haber ejercido una influencia más marcada sobre el desarrollo de la construcción de inmuebles para vivienda en particular que la reducción de todos los demás elementos, considerados en conjunto, del costo de construcción. Para la pequeña propiedad influye más el costo de construcción que la tasa del interés del capital; para la gran propiedad de renta influye más el **interés** que el **costo** de la producción.

15°. En consecuencia con los dos párrafos anteriores se impone que la Nación amplíe la ley orgánica del **Banco Hipotecario Nacional** permitiéndole crear la sección **Edificación Popular** sobre la base de préstamos en crédito hipotecario a larga amortización y bajo interés y garantidos sobre un sistema de seguro de vida destinado a entregar la propiedad libre de costo a los derecho-habientes del obrero. A los fines de evitar los quebrantos de la propiedad se impone el aporte efectivo del adquirente. Esa Sección deberá prestar optativamente a las cooperativas de edificación, a las empresas industriales, y a las obras filantrópicas que se dispongan a edificar y administrar por su cuenta barrios obreros. Con un fin social debería invertirse íntegramente el capital de las **Cajas de Seguros Sociales** en títulos de la Nación destinados a crear el fondo de edificación, así como también los **fondos de reservas** de compañías de seguros privadas.

16°. El término **vivienda obrera** es insuficiente e impropio como compendio de un problema social, por cuanto éste se extiende a clases sociales como la de los empleados profesionales, y clase media: corresponde enunciar este problema dentro del término **vivienda popular** extendiéndolo así a todo el proletariado, sea manual o intelectual.

17°. El problema de la vivienda responde a la ley de los **consumos diversificados**, es decir, que cada clase social tiene sus propias exigencias, pero todas están mancomunadas en un mismo principio. En este sentido hay

El Problema de la Vivienda Popular

Por Vicente P. Cacuri

Xº Debate del Club de Libre Tribuna.

Esta institución cultural me acordó el honor de incluirme como orador oficial en la sesión celebrada el 14 del corriente en el Teatro Moderno.

Por ausencia de su titular, Profesor Dr. Francisco Cicotti, ocupó la Presidencia el Dr. Eduardo Crespo. El gentil Secretario, Sr. Miguel C. Oliva, dió lectura del programa a tratarse. Inmediatamente el Dr. Crespo hizo una exposición previa, poniendo de manifiesto interesantes antecedentes, en los cuales destacó la actuación de las personas que en nuestro país se habían preocupado del problema de la vivienda popular. Aludió, amablemente, a la competencia de los oradores designados.

Llegado mi turno, expresé mis puntos de vista.

Hago este relato para la Revista "La Habitación Popular":

Debo agradecer, ante todo, al Club de Libre Tribuna el honor que me confiere al brindarme esta tribuna de tan evidentes prestigios. Pero mi más conmovida palabra de gratitud la debo a ustedes, señoras y señores. Sí; empiezo por decirles a ustedes: ¡Gracias, muchísimas gracias! Y no es ésta la exteriorización de una vulgar cortesía dicha para lograr más seguramente el amparo de la indulgencia de ustedes. No, señoras. No, señores: Yo les digo mi sentido agradecimiento por el inmenso bien que el motivo y la presencia de ustedes le hacen a mi espíritu, que alienta desde un lejano ayer un hondo anhelo de armonía y bienestar social. ¡Esa es mi posición en esta circunstancia! Deduzcan ustedes cuál no será mi satisfacción al pensar que en los baluartes de las más viejas civilizaciones están viviendo en un ambiente de pólvora. En las grandes capitales que han sido índices de la cultura y de todos los progresos, los cerebros mejor organizados, los espíritus mejor dotados, están ensombrecidos, están atormentados por la sensación de la amenaza de espantosas hecatombes sociales y políticas.

En cambio, aquí, en un sector de la Capital de la América Latina, que es una de las grandes Capitales del mundo —nuestra Buenos Aires—, un núcleo calificado se agrupa con la noble preocupación de estudiar la solución de problemas de previsión social, de profilaxis, de mejoramiento, de elevación de sus clases modestas.

que mirar como auspicioso la gran difusión de construcción de "casas de departamentos" tipo económico, por cuanto al resolver el problema de la vivienda de la clase media, abarata el costo de la vivienda obrera por cuanto aleja los pedidos de los tipos individuales de casas de barrio.

18°. La industria de la construcción es desde el punto de vista económico la industria nacional por excelencia, tanto por la creación de valores, su movilización, los beneficios higiénicos que reporta y aún sus ventajas sociales; el Estado debe propender a estimular la edificación desgravándole todo lo que recargue su costo o disminuya su rentabilidad.

19°. Una sana política de la vivienda es de todo valor en la hora actual como elementos de pacificación social y en la medida de lo posible se impone extender los beneficios de la pequeña apropiación al mayor número posible de familias modestas de modo a darles una cierta tranquilidad social. Se agrega a ésto el valor que como elemento cultural, higiénico y ético tiene la vivienda para la vida social de las clases pobres.



Queda explicada, pues, mi manifestación previa: Me dan ustedes el regocijo de ver manifestarse activo y vigoroso el sentimiento de solidaridad humana.

¡Creo que ese es el mejor seguro de la paz social!

Perdónenme ustedes: Persuadido de la intrascendencia de mi exposición, quisiera hacer algo así como una figura del caso. Estoy en honrosa compañía, situado entre un distinguido juriseconsulto y un distinguido facultativo. Compartimos la tribuna con el Concejal Dr. Rodolfo Arambarri y el ex Concejal Dr. Germinal Rodríguez, hombres de partido. Está probado que los profesionales, como tales y como políticos, tienen siempre una nutrida clientela que hace antesalas. En las antesalas hay siempre una mesa, y sobre ella un montón de revistas viejas e impresos de todo orden. Yo vengo a ser algo así ante esta mesa, como uno de esos impresos sin importancia que la gente mira distraídamente para matar el tiempo mientras le llega el turno para que el doctor atienda su pleito, su cuita o su mal...

Con permiso de ustedes, entro a contemplar el cuestionario que nos ha sido entregado:

1º) **Conventillos e inquilinatos ¿cómo suprimirlos?**

Este punto conviene encadenarlo con el tema:

4º) **¿Qué soluciones conviene aconsejar para resolver la supresión total de los conventillos?**

Lo trataremos al final, para dar prelación al tema:

2º) **¿Por qué las casas baratas construidas por la Nación o por la Municipalidad, no han podido solucionar el problema?**

Contestamos:

Son insuficientes.

Son deficientes.

Plan mal concebido y peor ejecutado.

En cuanto al número de casas disponibles en relación a la cantidad de solicitudes, podría tenerse una referencia cierta de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Imagino enorme la desproporción.

Las existentes mal llamadas **Casas baratas** obligan más que a deplorar su escasa cantidad, a lamentar su inconveniente edificación.

Se ha dicho mucho y nos hemos hecho eco, y hemos manifestado nuestro concepto del insanable error de esas construcciones. Amén de la incalificable complacencia para tolerar deficiencias de orden técnico y material, hay que señalar el espacio angustioso en que están desarrolladas. Ausentes los principales elementos que debieran caracterizarlos: Independencia entre sí. Aire. Luz. Sol.

Espacios libres. Jardines centrales con espacios suficientes para esparcimientos infantiles, juegos para ejercicios físicos, salones para actos culturales. Habitaciones de cierta amplitud; higiene exigida por una inspección consciente y responsable, calefacción y todo cuanto la ciencia de previsión social ha ingeniado para la defensa de la salud y un mejor "standard" de vida.

¡CUIDEMOS A LOS NIÑOS!

Esa vieja voz de la sociología, es siempre oportuna. Resurge siempre con acentos nuevos. Evitemos la peligrosa escuela de la calle si queremos disminuir el número de los que nutren o ilustran las crónicas del delito, para ganarlos a favor de la causa del progreso social.

Hemos de convenir que la vivienda porteña, en general, y en porcentaje abrumador, adolece de serios inconvenientes:

Muy gráfica la expresión que oí una vez: "Me sorprende que se inviertan cien mil o doscientos mil pesos en una casa (**petit hotel**), con muchas decoraciones, con muchos mármoles, con muchas tapicerías de seda..., pero que para salir a la calle tienen que preguntarle al **valet** si llueve o hace buen tiempo, y, lo que es peor, tienen que mandar a los chicos con el **chauffeur** o la **nurse** a tomar sol a Palermo".

Es el resultado de la improvisación o, más bien, de la audacia.

Son cosas hechas por gentes sin competencia, sin escrúpulos y sin sentido de responsabilidad.

Actualizamos por lapidaria, la inclusión de aquel urbanista:

"Sólo un terremoto podría dar la esperanza de remediar esos atentados al buen gusto y a la salud".

Es innegable que pueden clasificarse como adefesios, buena cantidad de los edificios de Buenos Aires.

No quiero extremar la ironía, pero no puedo resistir la tentación de repetir que muchos están parados por la fuerza de la costumbre!

Todo esto sea dicho, porque así lo impone la justicia y la verdad, sin mengua de las honrosas excepciones. No hay duda que tenemos un calificado núcleo de profesionales argentinos y extranjeros que salvan la dignidad del

gremio, concurriendo a la belleza edilicia de Buenos Aires con plausibles exponentes en que armonizan la técnica, el arte y la belleza.

Tema 3°): ¿Dónde ubicar en la ciudad, con preferencia, la vivienda popular?

Opinamos:

La vivienda del trabajador debe estar situada en las inmediaciones de la concentración de los grandes emporios de la industria, el comercio y la producción.

Los que escriben y hablan sobre este particular, proponen la creación de barrios-parques en los suburbios de la Capital:

Convengamos en la necesidad de que se levanten donde es más cómodo y fácil hallar trabajo. Al mundo obrero le conviene vivir cerca de los centros donde está radicado el mayor número de industrias, y por razones de orden práctico debe tener a mano el mercado, la escuela, el cine, la biblioteca, los templos de su fe...

Al ahorro de tiempo se agrega el de los centavos para gastos de traslación.

¿Saben ustedes qué significa para las limitadas economías de esas gentes humildes las moneditas que ruedan para acudir ellos al taller y los hijos a la escuela?

En las actuales circunstancias de inseguridad, yo presiento la tragedia que representa el hecho de estar contando y recontando unas pocas monedas en las manos encallecidas del obrero, compelido por la necesidad de ir a buscar trabajo sin seguridad de hallarlo, y mantenido, vacilante, por el pensamiento de que la plata que va a gastar en el tranvía, ómnibus o colectivos, disminuirá la ya precaria alimentación de la familia.

¡Todo un penoso proceso, por la constante amenaza de quiebra moral y financiera!

Conviene también contemplar este aspecto del problema, en relación a los diversos centros productores, y de manera especial en cuanto afecta a esa otra clase trabajadora que es el empleado. Posiblemente la clase que está en peores condiciones para la lucha por la vida, por razones que es obvio mencionar.

Temas 1°) y 4°): La supresión del conventillo es una evidente necesidad.

Consideramos que sea una razón de profilaxis ante una enfermedad social.

¿Qué hace falta?

Remedios de urgencia.

Fórmula :

CENSO

ORDENANZAS.

LEYES.

PIQUETA.

El problema de la vivienda popular es de vital importancia y trascendencia, pues está vinculado a la suerte espiritual, social y económica de la sociedad.

Aceptemos que el hombre que vive bien, tanto él como su familia, es decir: Que se nutre bien, que está bien abrigado, que trabaja a gusto, que **vive**, en fin, cómodamente, no es fácil que tenga impulsos de rebelión o de pelea. ¡Por disposición lógica y natural, es el mejor soldado de la paz, el más eficiente colaborador de la grandeza de la Nación!

Damos traslado de estas inquietudes y de estas aspiraciones a los Poderes Públicos, a los señores Senadores, Diputados y Concejales. Quede a cargo de las clases cultas, que son los elementos intelectuales, para que las divulguen y sostengan en la prensa y la tribuna. Habrán cumplido así un deber que impone la ineludible responsabilidad histórica, ya que la generación de hoy, estamos escribiendo la historia de la de mañana, y ésta será tal como la habremos preparado.

Realícese esa gran cruzada para resolver el problema de la vivienda popular.

Procédase cuanto antes a expropiar las fracciones que quedan disponibles, las más convenientes, en los sitios más adecuados, para emplazar allí los futuros Barrios Modelos.

Hago votos porque ese plan se cumpla pronto, y que se cumpla con el patriótico celo, con la honradez, con la probidad, con la autoridad, con las altas miras, con la buena fe con que procedió, por ejemplo, ¡y para ejemplo!, aquel ilustre varón, el General Richieri, columna de honor del ejército argentino, cuando expropió las tierras donde está situado nuestro Campo de Mayo!

La Casa Propia

Por el R. P. Federico Rádemacher

La Ley de Casas Baratas cumple una función social de suma necesidad. La solución del problema de la casa sana, cómoda, amplia y económica para el mayor número de las familias de la república, es de lo más urgente, dada la lentitud y deficiencia con que la iniciativa particular aborda este asunto.

La iniciativa particular necesita el impulso inteligente de un gobierno interesado por el mejoramiento del bienestar de los hogares carentes de medios propios para llenar una exigencia primordial de la vida, como es la habitación.

La Comisión del gobierno ha abordado esta obra social y de buen gobierno en las formas más variadas y adaptadas a las modalidades regionales y circunstanciales del hogar obrero.

Hay, sin embargo, en el conjunto de la obra, un propósito que se destaca con contornos de marcada previsión social: **es la tendencia de dar al obrero su casa propia.**

Todas las formas de mejorar y abaratar la vivienda obrera son sólo medidas de emergencia que no satisfacen, en definitiva, una aspiración profundamente arraigada en la conciencia de todo hombre independiente y libre, de tener su terreno y Casa Propia donde pueda sentirse dueño y señor de algo que es fruto de su esfuerzo personal; algo que pueda llamar suyo y donde cada palmo de tierra y cada ladrillo colocado haya surgido de una gota de sudor derramado por dar a los suyos las comodidades que hacen grata y digna su vida.

El amor a la casa propia es algo más que el deseo de gozar de comodidades mayores. El joven casado, no menos que su compañera, abandonan las comodidades y a veces la opulencia de la casa paterna, para construir su vivienda, muchas veces pobre y desmantelada, pero al fin casa propia. La amplitud de la casa paterna estrecha su vida y la estrechez de la humilde vivienda propia ensancha su espíritu. Es casa de ellos. Allí todo está colocado por sus manos. Todo es fruto de sus sacrificios. Todo tiene el saborcito de algún cariño o de algún recuerdo que llena el alma.

¿Acaso no es el hogar obrero, que tiene más derecho que nadie a esta satisfacción tan innata en el corazón humano, y que le hace olvidar las privaciones y durezas de la vida de trabajo?

ella es obra, en gran parte, de su esfuerzo personal y desde que en ella ha podido introducir todos los detalles que cuadran a sus gustos y necesidades, como un traje hecho sobre medida.

Al dejar así fundamentadas las ventajas de la casa propia, entregada para ser continuada por la misma familia, deberíamos entrar en el estudio del reglamento que haría viable su ejecución. Esperamos que una pluma más versada en los problemas económicos del asunto, llegue a ilustrar el criterio de los técnicos, con la fundada esperanza de contribuir al aumento del bienestar de las familias humildes de la república, que se propone la ley.



Observaciones Sobre el Estado de la Vivienda en el Nordeste Argentino

Por el Dr. Francisco J. Vidiri y Dr. Federico A. Daus

(INFORME PRESENTADO A LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS)

NORTE DE SANTA FE.

El itinerario de la jira de que el presente informe da cuenta a la Honorable Comisión, permitió hacer rápidas observaciones en el Norte de la Provincia de Santa Fe, o más precisamente, en la región llamada del Chaco Santafecino, a lo largo de la vía férrea desde Vera hasta Cañada Ombú, aproximadamente.

Se trata — como es sabido — de una zona de actividad eminentemente forestal, cuya economía está regulada por las grandes empresas que explotan el quebracho, las que en la mayor parte de los casos son o han sido propietarias de los terrenos colindantes con las estaciones, en donde se agrupa la escasa población atraída por la vía férrea. De estas circunstancias derivan las condiciones en que se halla la vivienda; el clima lluvioso, sin inviernos rigurosos y los materiales que suministra la flora local han determinado el tipo estructural de vivienda, en cuya construcción la madera entra en una proporción casi excluyente.

En otro aspecto del problema de la vivienda debe consignarse lo que atañe a la propiedad de las mismas. Hemos dicho que los terrenos pertenecen o han pertenecido a las grandes empresas que explotan el quebracho. Estas los han fraccionado y vendido en lotes de dimensiones, en general de 25 x 35 m., que en un ambiente rural, deben considerarse muy pequeñas, lo que no ha sido inconveniente para lograr precios elevados en relación a la superficie de cada uno de ellos, y a los precios originariamente oblatos por los revendedores. Así en la estación Golondrina se pudo obtener el dato de que lotes de 25 x 35 fueron vendidos a \$ 4 mensuales durante cuatro años, de lo que resulta un promedio de \$ 0.21 el m²; en Intiyaco se pudo averiguar que se había pagado por un solar hasta \$ 0.50 el m². Estos precios son excesivos si se los compara con los que se atribuye a la tierra en extensiones mayores; se obtuvo el dato de que la hectárea pudo valer en "buena época", entre \$ 30 y \$ 40, y supimos que hoy no vale más de \$ 10. No tuvimos referencias sobre inconvenientes surgidos entre vendedores y compradores, por falta de pago de las mensualidades convenidas y que han

ocurrido en otras regiones, como lo referiremos más adelante, dando lugar a verdaderas expoliaciones.

Las condiciones económicas generales de esa región nos parecieron en la actualidad muy malas, vinculadas como se dijo en la explotación del quebracho, que por sus modalidades, expone a las poblaciones a una cierta inestabilidad. Así la localidad de Golondrina tenía en 1928 unos 800 habitantes y hoy alrededor de 120. Tales fluctuaciones se reflejan en forma perniciosa en la vivienda, puesto que la falta de arraigo de los moradores hace que la vivienda que se construye sea de lo más primitivo. Puede afirmarse que la población de obreros obrajeros es transhumante, por cuyo motivo las viviendas son muy rudimentarias. No parecieron malas las condiciones sanitarias, salvo en lo que atañe al abastecimiento de agua que se halla sin solución aún. No se recurre a la napa freática y la de aljibe, que suele ser amarga y muy salada, muy de continuo llega a faltar. Es frecuente ver en la proximidad de las estaciones, embalses como de una hectárea, para las necesidades del ferrocarril.

La impresión general que produce esta zona, es la de haber sido de una gran actividad industrial en los obrajes y explotaciones que les son anexas, hoy decadentes; sin embargo se nos dijo que es propicia para el cultivo del algodón y que los primeros ensayos realizados dieron óptimos resultados. Más adelante nos referiremos a la aglomeración fabril que produce la explotación del algodón, a los importantes problemas sociales que de estas circunstancias derivan, y, entre ellos, al de la vivienda, a cuyo fin aconsejaremos las correspondientes medidas de previsión.

RESISTENCIA.

La impresión más sugerente que produce la ciudad de Resistencia es la de su notable expansión económica. Se trata de un fenómeno suficientemente conocido vinculado con el incremento de los cultivos de algodón. En el siguiente cuadro comparativo se puede apreciar el extraordinario aumento de la población, correlativo con el de los cultivos:

Aumento de la población del Chaco (1)

año	Total de habitantes
1895	10.422
1912	43.002
1914	46.274
1920	60.564
1930	83.221
1934	214.160

(1) Datos de la **Memoria** de la Gobernación, año 1934.

el cálculo de lo que puede asignarse al presupuesto de la familia proletaria en el rubro vivienda.

A este respecto la información directa recogida en el mismo lugar y la suministrada deferentemente por el señor Gerente de la fábrica Comero y Cía., permite adelantar algunas cifras a las que pueden atribuirse razonablemente un valor muy significativo. Sobre un presupuesto familiar de \$ 140 como índice medio de la familia obrera, \$ 15 con igual significado de promedio, son destinados a subvenir los gastos de vivienda.

De todo ello resulta, en definitiva, la apreciable capacidad económica de la familia obrera y es fundamento serio para iniciar una acción efectiva de la Comisión Nacional de Casas Baratas, según sus propósitos anteriormente enunciados, de extender su influencia benefactora a los territorios nacionales. Tal propósito ha tenido un principio de ejecución en el acto convenido con el Vicepresidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas y el Comisionado Municipal de Resistencia, sobre donación de un solar de tierra para construir casas económicas, que acompaña este informe.

Estado de la vivienda. — Fueron visitadas en el curso de la estada en Resistencia, varias barriadas obreras: la de la fábrica de Comero y Cía.; la denominada “La Liguria”, próxima a la fábrica de la Compañía Fabril y Financiera y en Barranqueras, la que linda con las construcciones de la Compañía Anderson Clayton. En todas ellas, especialmente en la última, fué dado advertir condiciones realmente deplorables. Las viviendas pueden considerarse, sin excepción, malas, tanto desde el punto de vista de la construcción misma, como por sus condiciones antihigiénicas y sus consecuencias obligadas en cuanto atañe al ambiente moral.

Las construcciones predominantes son de barro “estanteado” o “enchorizado”; los techos, en su mayoría, de paja (cortadera, totora, etc.), a dos aguas y con caída fuera de la línea de la pared, para evitar el intenso lavado que producirían las aguas de lluvia si se escurrieran directamente por ellas. El bastidor responde a un prospecto muy común: fuertes horcones de tronco (laurel, sauce, etc.), sostienen los “cumbreras” de troncos menos gruesos, y sobre éstos las alfajías de tabla que soportan luego la estructura imbricada del techo de paja, en “tijeras”, según el léxico local. Las paredes se hacen de barro mezclado con alguna paja fina (espartillo) que le da coherencia y se arbitran una puerta de tablonos y una pequeña abertura que oficia de ventana. Hay, subsidiariamente, aereación entre las paredes y el techo. El interior consta generalmente de un solo ambiente, por no consentir otra cosa las dimensiones corrientes del “rancho”, no obstante que las necesidades materiales y morales de los moradores requieren separaciones. Se observó directamente un caso notable de promiscuidad entre adultos: dos matrimonios de gente joven habitaba una misma pieza como un hecho ab-

solamente corriente. Esto es tanto más lamentable cuanto —como se ha dicho— las posibilidades económicas de los obreros permitirían disfrutar de viviendas más cómodas.

En algunos casos, las viviendas constan de dos recintos separados por un espacio libre sin techo que es lugar en que se puede pasar muchas horas en las estaciones calurosas. Los pisos son generalmente del mismo suelo apisonado. El mobiliario es muy sumario. Agua de pozos y letrina en garitas con pozo directo constituyen los “servicios” de estas viviendas.

El rancho en estas condiciones es habitado como término medio por cinco personas. La subsistencia de este núcleo familiar tiene en el renglón vivienda su carga más liviana. Se han comprobado casos de ventas por mensualidades de lotes de dimensiones harto reducidas para la zona, que importan una cuota mensual de \$ 10, que es lo que se suele pagar también en concepto de alquiler por un rancho semejante. El renglón vivienda viene a representar, pues, menos de un 8 o/o del dinero disponible mensualmente en la familia. Esta cifra puede considerarse como el gasto en vivienda de la familia obrera, pues cuando el ocupante es propietario del terreno, el rancho mismo es construido por éste, con un costo de materiales que se ha calculado en \$ 50, como cifra muy alta. De suerte, pues, que en el caso de los propietarios de lotes que construyeron en el terreno adquirido, el desembolso más importante, corresponde al pago del terreno.

Ahora bien: cabe preguntarse a qué factores debe atribuirse ese desequilibrio, que origina la mediocre condición de la vivienda. Las impresiones recogidas entre los moradores hacen pensar en varios aspectos. En primer lugar las adquisiciones por mensualidades han estado expuestas a los peligros corrientes de esta clase de operaciones; éstas ponen, puede asegurarse, un asomo de temor en el adquirente, que librado a contingencias imprevisibles que lo pueden llevar a la imposibilidad de pagar, no se halla con el estímulo necesario para invertir en una edificación costosa de que quizás se vea despojado. Además la falta absoluta de legislación sobre esta materia de ventas por mensualidades no da ninguna garantía al adquirente e impide la inversión de capitales mayores en la construcción, ya que si por cualquier contingencia el comprador no puede afrontar el pago a que se obligó, pierde las cuotas abonadas por el terreno y las mejoras que introdujo. En segundo término, el presupuesto familiar se halla gravado por el costo de vida relativamente alto. Una planilla de precios y artículos de primera necesidad, levantada en las casas de negocio de comestibles y en el mercado central de Resistencia, ha permitido luego de su correspondiente cotejo con los índices similares de Buenos Aires, advertir el elevado costo de la vida en aquella población, relativamente a lo que podría esperarse en un distrito tan próximo a importantes centros de producción agrícola. A

A este respecto es de utilidad — posiblemente — consignar una referencia a la actividad orientadora del señor Gerente de la fábrica Comero y Cía, D. Sixto Laconich, a quien ya se aludió anteriormente y que pone de manifiesto un esfuerzo meritorio para educar a las clases proletarias. Se trata de un caso quizás excepcional de acción benefactora, dentro de un concepto de solidaridad y mejoramiento por medios propios, por el ambiente en que actúa, por la originalidad del sistema, así como por las enseñanzas que su experiencia trasunta.

El señor Laconich organizó en forma sencilla una cooperativa de consumos para proveer a los obreros de la fábrica mencionada, de artículos de primera necesidad (leche, carne, pan y galleta); no había gastos de administración y la organización era independiente de la fábrica y dirigida por los propios consumidores. También tiene la fábrica un Club Deportivo, creado por la Compañía con un gasto de \$ 20.000, al cual se hallaba anexa la cooperativa, en tal forma que los obreros pudieran ejercer un contralor más libre sobre las actividades de la entidad. Esta daba resultados evidentemente convenientes a los consumidores, que ganaban en los precios, en la calidad y seguridad de las medidas. Sin embargo, no hubo entre los beneficiados la suficiente comprensión para asegurar la vida de la cooperativa, pues si bien aquellos se acogieron a ella y disfrutaron de sus ventajas, no coadyuvaban en la módica medida que les correspondía en el éxito de la entidad. Así, el suministro de leche se resentía porque los beneficiados no devolvían las botellas cada día o las devolvían sucias; probablemente esta negligencia higiénica puede considerarse vinculada con las pésimas condiciones de la vivienda de los obreros. En cuanto al suministro de alimentos la cooperativa fué liquidada, pero aún existe la organización para proveer económicamente de jabón, aceite y alpargatas, lo que — se pudo comprobar directamente de boca de los obreros — es apreciado justamente. El señor Laconich ha concebido ahora el proyecto de instalar una pequeña feria en el mismo campo de deportes — que queda enfrente de la fábrica — también para beneficio de los obreros.

También fué referida por el señor Laconich, cuyo afán por el mejoramiento de los obreros es altamente plausible, la forma en que hace mejoras de sueldos a su personal, implantando, en verdad, una especie de ahorro de manera original. Las mejoras de sueldos son otorgadas con un criterio riguroso en que se valora el espíritu de previsión, la conducta fuera de la fábrica y las cargas de familia. Pero no entrega el dinero de los premios, sino los deposita en caja de ahorros a nombre del beneficiario y a raíz de tal iniciación, hubo obreros que depositaron hasta \$ 20 mensualmente en sus respectivas cuentas. Iniciáronse así 140 libretas de ahorro en un banco de la localidad. Y asegura el señor Laconich estar persuadido de que muchos obre-

ros no se iniciaron en la práctica del ahorro antes de recibir la libreta, porque creían que para el Banco era una molestia tener cuentas de esta índole y por pequeñas sumas, o por incomprención.

La actividad monitora del señor Laconich se extiende a la esfera de la moral. Ciertos domingos a la mañana, reúne a los obreros que acuden voluntariamente a su invitación y les habla en forma edificante sobre diversos tópicos vinculados con la conducta individual. Ciertamente que hay obreros que al tercer día posterior al pago ya han gastado su salario en "vicios", pero en general, el señor Laconich tiene la impresión de que sus afanes no son del todo inútiles, si bien es cierto, como ocurre en tales casos, que los frutos de esfuerzos semejantes, son tardíos.

El señor Laconich nos manifestó su opinión decididamente favorable al propósito de iniciar una acción concreta para mejorar la condición de los obreros en cuanto a vivienda se refiere. Y dado que su experiencia y conocimiento tan directo de la población más necesitada le otorgan a su opinión un gran valor, es útil consignarla en aquel sentido de la posibilidad de realizar una obra práctica, siempre que se trate de construcciones de precio muy módico y perfectamente adaptadas a las necesidades más limitadas del tipo de familia común de la localidad.

Esta es también la impresión recogida personalmente en las visitas que fueron realizadas a los barrios populares; es necesario que de concretarse la obra, con las posibilidades abiertas por las gestiones iniciadas ante las autoridades, se conciba un tipo de vivienda que sea, dentro de un marco de higiene y solidez compatible con las obras de la Comisión, lo más parecido en cuanto a su aspecto y distribución a la vivienda actual, cuyo cartabón y algunos de cuyos detalles representan, no se puede negar, la experiencia de muchos siglos, a través de los cuales las poblaciones han ido aprendiendo a construir su morada con los elementos de la flora y suelo vernáculo y a adaptarla a las características locales de clima.

En este sentido se puede adelantar en sus líneas generales, cuál podría ser el proyecto de casas para obreros a construir en Resistencia: para partir de una base real, es necesario fijar en primer lugar la cuota mensual que el presupuesto de la familia obrera podría destinar al rubro vivienda. La encuesta realizada permite establecer en base cierta algunas cifras. Los obreros que han adquirido lotes por mensualidades (lotes pequeños como se dijo), pagan entre \$ 10 y \$ 15 mensuales. Excepcionalmente se han mencionado cuotas hasta de \$ 50, que deben ser desechadas como tipo, pero también puede admitirse que las cifras primeras pueden considerarse exiguas, con relación a lo que la familia obrera podría pagar por una casa hecha. El término usual de la venta es de 80 mensualidades. No es muy aventurado afirmar que la cuota podría ser de \$ 25 y quizás hasta de \$ 35, que en aquel lapso

da un total de \$ 2.000 a \$ 2.800, a invertirse en la construcción exclusivamente, dado que, es de esperar, el terreno podría ser obtenido en donación y aumentando prudentemente el número de cuotas podría obtenerse cómodamente los intereses y gastos de administración. Por razones estéticas y edilicias el boceto debería acomodarse a la silueta de la vivienda local; techo a dos aguas, de material, con "tejuelo" o "palma" que es un elemento típico y de uso muy antiguo. Grandes alerós laterales y un ambiente al frente como de "veranda" sobre una construcción de materiales de tonos suaves. La distribución podría hacerse según el proyecto establecido y publicado en el Boletín Oficial de la Comisión Nacional de Casas Baratas, n.º 8, págs. 51 y siguientes, precisamente para esta ciudad. Dos habitaciones y una cocina-comedor en ambiente semi-libre en medio, como suelen encontrarse en algunos ranchos. Las dos habitaciones satisfarían la necesidad de evitar la promiscuidad actual entre mayores y menores, teniendo en cuenta que según los datos de la encuesta realizada, la prole no es muy numerosa (3 hijos término medio), y que por lo general, los hijos grandes no viven con los padres. La cocina-comedor en ambiente semi libre es una buena solución en donde el invierno no es frío excesivamente y dura pocas semanas y tiene como contraparte una prolongada estación fuertemente cálida. Un baño de elementos lo más sucintos (w. c., lluvia y lavatorio), complementarían el esquema de una vivienda agradable y modesta como para que los posibles adquirentes la adoptaran como suya, al salir del rancho que se trata de substituir. Bueno es consignar por otra parte, a título de fácil previsión, que un tipo de vivienda así será apetecido no sólo por los obreros, y más aún que por ellos, por la clase media baja, de empleados modestos, cuyas funciones les imponen un cierto decoro de vida. Ellos se encuentran actualmente en Resistencia, según se pudo averiguar por boca de quienes participan de tal condición, con grandes dificultades en materia de viviendas, que para sus necesidades son caras y escasas.

La Comisión Local.—Los representantes de la Comisión Nacional de Casas Baratas tuvieron oportunidad de cambiar impresiones con dos de los miembros de la Comisión Local, los doctores D. Julio C. Perrando y D. Eduardo Beretta, quienes se interesaron vivamente por el propósito de llevar a términos concretos la acción de la Comisión Nacional y adelantaron su firme propósito de coadyuvar a ello, en cuanto su colaboración sea requerida. Los miembros de la Comisión Nacional fueron recibidos por el señor Gobernador del Territorio, Dr. José C. Castells, cuya decisión tan auspiciosa fué parte principal para que pudiera ser concertado el acto previo de cesión de un terreno a la Comisión Nacional por la Municipalidad de Resistencia, del cual ha tomado conocimiento la H. Comisión.

FORMOSA.

Según el plan previo, la estada en Formosa se extendió a dos días enteros que fueron aprovechados para hacer las gestiones ante las autoridades consignadas en las instrucciones y realizar diversas visitas a los lugares donde vive la clase más menesterosa, a fin de recoger una impresión del estado de la vivienda en aquella ciudad y su periferia.

Las gestiones ante las autoridades tuvieron el resultado deseado. El señor Gobernador del Territorio, Teniente Coronel (R.) Don Federico Zambianchi, prevenido de la visita por el aviso que había recibido desde Buenos Aires, nos dispensó una acogida favorable, proveyendo de los medios necesarios para realizar su cometido, así como al suministrar diversos informes de positiva utilidad. Por su intermedio, se obtuvo la indicación de las personas que pueden formar la Comisión Local, que son: el señor don Juan Ambrosio, Concejal de la Comuna de Formosa; el señor Juan P. Toucon, Sub-Contador de la Gobernación y el señor Celestino P. Rodríguez, Tesorero de la misma. Fuimos puestos en contacto con estos señores, a quienes impusimos de los propósitos generales de la Comisión y recibimos de ellos manifestaciones muy formales del interés con que tomarían esa función honoraria, si sus designaciones fueran realizadas por la H. Comisión. Además el señor Rodríguez, ante un pedido nuestro realizó una encuesta muy prolija, de la cual se habla más adelante.

Estado de la Vivienda. — Como quedó dicho, pudimos realizar algunas visitas para compenetrarnos del estado de la vivienda en la ciudad y sus contornos. Fué objeto de especiales observaciones el típico barrio denominado “Las Delicias”, donde vive una nutrida población menesterosa, a poca distancia del centro de la población. También fué visitada una toldería de indios, que a pocas cuadras de la ciudad viven en condiciones antihigiénicas tales que es difícil referir exactamente, así como en una detestable promiscuidad de personas y animales.

En la parte propiamente urbana de la ciudad, el problema de la vivienda para la clase que debe vivir en ella por sus condiciones y necesidades es muy seria, por la escasez y carestía de casas de alquiler. Así fué averiguado que una casa de cuatro habitaciones de 50 x 50 mts., con baño instalado y cámara séptica, renta \$ 130 mensuales; otra de igual número de habitaciones, de 25 x 50 mts., y también con baño, pero con pozo ciego, paga \$ 105 mensuales; otra de 3 habitaciones, el terreno de 12,50 x 50 mts., con baño instalado, renta \$ 85; otra de 2 habitaciones, sin baño y algo apartada del centro de la población renta \$ 50; de esta última se tuvo el dato de que había costado \$ 4.600, lo que puede dar idea de la alta renta que importa el alquiler.

Se trata, pues, de una positiva escasez de vivienda para la clase media, fenómeno urbano general, como es sabido, pero felizmente sin la trascendencia social del problema de la vivienda de la clase más menesterosa. La escasez de aquellas habitaciones puede ser fácilmente resuelta por la acción de los interesados capitalistas, ya que evidentemente la construcción de casas para renta puede constituir una halagadora inversión de capitales. En efecto: actualmente se puede construir allí una buena casita de dos habitaciones, con baño instalado y cocina por algo menos de \$ 4.000, según cálculos muy razonables. Esa construcción puede alquilarse fácilmente por \$ 60, es decir, producir una renta bruta de 18 o/o. Es necesario advertir todavía que la ciudad de Formosa ha de prosperar rápidamente, por una serie de circunstancias favorables entre las cuales cuenta en lugar destacado el éxito de los cultivos de algodón, lo cual demuestra que la construcción de viviendas para renta puede atraer espontáneamente al capital privado deseoso de útiles colocaciones.

Pero otra muy distinta es la situación de la vivienda de la clase económicamente más baja. Su estado material y sus posibilidades económicas tienen un elocuente indicio, para nosotros, en lo que pasa en el barrio llamado "Las Delicias" a que ya se aludió y que merece una mención especial.

El Barrio "Las Delicias". — Este barrio es una aglomeración de viviendas muy modestas, ubicado, como se dijo, a unas cuantas cuadras de la parte céntrica de Formosa; se halla al Oeste del riacho Formosa, tributario éste del río Paraguay. Una laguna bastante extensa forma su límite hacia el S. O. y la planicie en que se ha formado el rancherío de "Las Delicias" se halla como a 5 metros sobre el nivel de la misma en aguas medias; esa laguna provee de agua potable a los moradores de "Las Delicias" y también permite la pesca, pero el estiaje suele ser muy acentuado y aquella llega a secarse, obligando a largas excursiones en procura de agua. Esta es bastante turbia, con una copiosa flora que se trata de eliminar por una rudimentaria filtración doméstica, en base a un trozo de género.

Los terrenos de "Las Delicias", que fueron fiscales y hoy pertenecen a una sucesión, son alquilados en pequeños lotes al precio casi uniforme de un peso mensual, para viviendas proletarias y hasta cinco pesos para negocios. Los inquilinos construyen en el lote arrendado su rancho, y así se ha creado una barriada como de 100 viviendas, según datos recogidos por intermedio del señor Celestino R. Rodríguez, quien ha levantado una encuesta que abarca aproximadamente a la mitad de los ranchos existentes. Los ranchos son bastante uniformes en su tipo; enchorizados y techo de paja. De los que abarcó la citada encuesta, 18 tienen 1 habitación; 12 tienen 2; 2 tienen 3 y hay 1 de cuatro. Algunos muestran el interesante techo del tipo llamado "cola de pato" que une a sus ventajas para el escurrimiento del

agua de lluvia lo agradable de su aspecto. La cocina aislada y la letrina en garita son generales, así como el pozo para esta última. El estado sanitario general se estima deficiente.

La condición económica de los habitantes de "Las Delicias" no son en verdad excesivamente precarias. Se encuentran en las fichas recogidas algunas declaraciones de recursos mensuales poco superiores a \$ 50, pero la mayoría redondean los \$ 100 y hay una buena cantidad que se aproxima a los \$ 150. Todavía hay algunos que pasan holgadamente esa cifra. La población es muy numerosa: en los ranchos censados se ha encontrado un término medio aproximadamente de 4,7 hijos por casa, lo que prueba el hacinamiento dado el número de habitaciones y superficies de las viviendas. Es digno de ser consignado que una buena cantidad de los ranchos son ocupados por familias de empleados, como ser de la policía y otras oficinas nacionales, que posiblemente, ante la carestía de casas de alquiler, han optado por vivir en este curioso barrio. En él se ha resuelto el problema de la habitación, desde el punto de vista económico, podría decirse que en forma satisfactoria, pues el gasto en vivienda se ha reducido al mínimum; pero desde el punto de vista higiénico y social, la solución ha resultado ciertamente muy mala.

Condiciones económicas y sanitarias. — La situación económica parece relativamente holgada. No se advierten en la ciudad de Formosa signos muy claros de indigencia popular. Por el contrario, los salarios son razonables para el costo de la vida, algo más bajos ambos que en Resistencia. No parece haber desocupación. El señor Gobernador refirió que este año se debió traer a 2.000 braceros de la vecina república del Paraguay para recoger la cosecha de algodón, cuyo cultivo prospera de año en año.

El médico de la asistencia pública informó a su vez sobre el estado sanitario, explicando que las aguas corrientes son malas, pues la toma en el río se halla próxima al lugar del desagüe. Se ha comprobado la existencia permanente de colibacilos y hay tifus y apendicitis en una proporción superior a la normal; se atribuye a las aguas por el carácter inflamatorio con que se presenta esta última enfermedad. Los filtros son deficientes y el agua para beber, de los hoteles, por ejemplo, o de surtidores callejeros de que se sirve abundantemente la población, es turbia aún después de 24 horas de estar quieta.

PROVINCIA DE CORRIENTES

Gestiones ante las autoridades. — La estada en la ciudad de Corrientes fué grandemente provechosa, por el éxito de las gestiones realizadas ante las autoridades de la provincia, que se debió en gran parte a la excelente

disposición del Sr. Ministro de Gobierno, Dr. don Enrique Rodríguez Santa Ana, quien acogió con todo entusiasmo la sugestión de iniciar decididamente una acción tendiente a mejorar las condiciones de la vivienda, que por lo demás, es harto necesario.

Compenetrado el Sr. Ministro, de que toda acción futura en aquel sentido debe basarse razonablemente en una información apropiada, decidió someter a la firma del Sr. Gobernador de la Provincia, — a quien no se pudo interesar directamente en la gestión, por hallarse enfermo—un decreto disponiendo la realización de una encuesta, sobre la base del interrogatorio de las fichas de la Comisión. Además el señor Rodríguez Santa Ana, adelantó su propósito de preparar un proyecto de ley de casas baratas y de iniciar, oportunamente, la construcción de viviendas económicas, esbozando así un plan de acción muy amplio, en cuyas líneas fundamentales la experiencia de la Comisión Nacional podrá ser de positiva utilidad.

El interés del señor Ministro de Gobierno por este problema se manifestó también, al trasladarse personalmente con los miembros de la Comisión, a diversos puntos de la ciudad y sus afueras, para observar directamente algunas viviendas populares. También participó de una de las visitas el señor Intendente Municipal de Corrientes.

El decreto disponiendo la realización de la encuesta fué dictado con fecha 13 de julio y su copia se adjunta al presente informe. En él se establece que la investigación debe versar principalmente sobre el núcleo familiar, sus posibilidades económicas y sobre la vivienda actual y sus inconvenientes, todo lo cual conforme a la ficha preparada por la Comisión; ello se menciona expresamente en dicho decreto.

Estado de la vivienda. — Ciertas circunstancias extrañas a nuestros deseos nos obligaron a circunscribir la jira a la ciudad de Corrientes y sus contornos inmediatos, malogrando el propósito de visitar algún distrito netamente rural.

Aparte de las viviendas muy antiguas, de aspecto colonial, existentes en la misma zona urbana de Corrientes y que subsisten, cada vez con menos probabilidades de perdurar, hay en las afueras gran cantidad de ranchos de construcción reciente y de condiciones muy deficientes. Por sus características generales son muy semejantes a las vistas en Resistencia, dadas las semejanzas y proximidad de ambos ambientes. Pero en Corrientes el problema tiene otro aspecto importante: la propiedad de la tierra. No existen en esta ciudad tan antigua, terrenos de propiedad fiscal. Pero en cambio, hay propietarios de importantes fracciones ubicadas en las puertas mis-

mas de la ciudad, que las conservan, verosímilmente, con propósitos de especulación. Son frecuentes los fraccionamientos en lotes y ventas por mensualidades y se recogió en una de las excursiones la versión del caso de haberse anulado una venta por aplicación del pacto comisorio, después de que el comprador había pagado \$ 1.080 y restándole a pagar \$ 170, en tanto que había invertido \$ 1.700 en la construcción. Es un caso realmente típico de expoliación al amparo de la ley, que parece necesario subrayar como antecedente para la Comisión respectiva de la Próxima Conferencia Nacional de la Vivienda Popular.

La situación de la clase menesterosa con relación al problema de la vivienda podrá ser examinado con mayor fundamento cuando se disponga de las fichas que se recojan a raíz de la investigación ordenada, las que de acuerdo con el decreto, serán remitidas a la Comisión.

Fueron visitados los miembros de la Comisión Local, entre otros el Ingeniero Antonio Samela, quienes reiteraron sus propósitos de coadyuvar con la Comisión Nacional. A ellos será encomendada la preparación del proyecto de ley sobre la vivienda popular, según dispone el mencionado decreto del 13 de julio.



**DECRETO DEL GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CORRIENTES DIS-
PONIENDO LA REALIZACION DE UNA ENCUESTA SOBRE EL
ESTADO DE LA VIVIENDA POPULAR EN ESA PROVINCIA**

Corrientes, julio 13 de 1936.

CONSIDERANDO:

1°. — Que el problema de las condiciones de la vivienda popular y la posibilidad de su mejoramiento constituyen un motivo primordial de preocupación de este Gobierno, por cuanto su estado actual afecta a la higiene pública, la organización de la familia y la estabilidad social.

2°. — Que es indispensable dictar medidas legislativas que propendan al mejoramiento de la vivienda popular de tal manera que pueda dotarse de casas confortables y adecuadas a las necesidades de la familia, en propiedad o en cómodas condiciones, con relación a sus posibilidades económicas.

3°. — Que no es posible encarar la solución de este problema con medidas legislativas inmediatas, si no es sobre la base de una información suficientemente documentada sobre los caracteres de la viv^{tos} la actual, posibilidades económicas de sus moradores, organización de un núcleo familiar y sus necesidades reales en cuanto a las viviendas se refiere.

4°. — Que por todo lo que antecede, resulta evidente la necesidad de organizar una encuesta en esta ciudad capital, distritos suburbanos, así como en las cabeceras de departamentos, tendiente a satisfacer ese informe previo.

Por tanto, el Gobernador de la Provincia

DECRETA:

Art. 1°. — Por el Ministerio de Gobierno, Justicia y Culto, se impartirán las instrucciones necesarias al Departamento del Trabajo, a fin de que el primer domingo de agosto próximo se organice una encuesta en el territorio de la Provincia sobre el estado de las viviendas, a cuyo objeto las autoridades policiales y municipales prestarán la cooperación que les sea requerida.

Art. 2°. — La encuesta se realizará tomando como base los siguientes motivos de investigación:

- a) El núcleo familiar.
- b) Sus posibilidades económicas.
- c) La vivienda actual y sus inconvenientes.

Art. 3°. — A los fines precedentemente enunciados, se usarán las fichas especialmente preparadas por la Comisión Nacional de Casas Baratas, a la cual se llevarán oportunamente las actuaciones producidas y resultantes de la investigación, para las construcciones que se estimen del caso.

Art. 4°. — Los miembros de la Comisión local, designada por la Comisión Nacional de Casas Baratas, bajo la presidencia del Ministro de Gobierno, proyectarán oportunamente un anteproyecto de ley de creación de un organismo que propenda al mejoramiento de la vivienda.

Art. 5°. — Comuníquese, publíquese, dése al R. O. y archívese.

TORRENT

E. Rodríguez Santa Ana

* * *

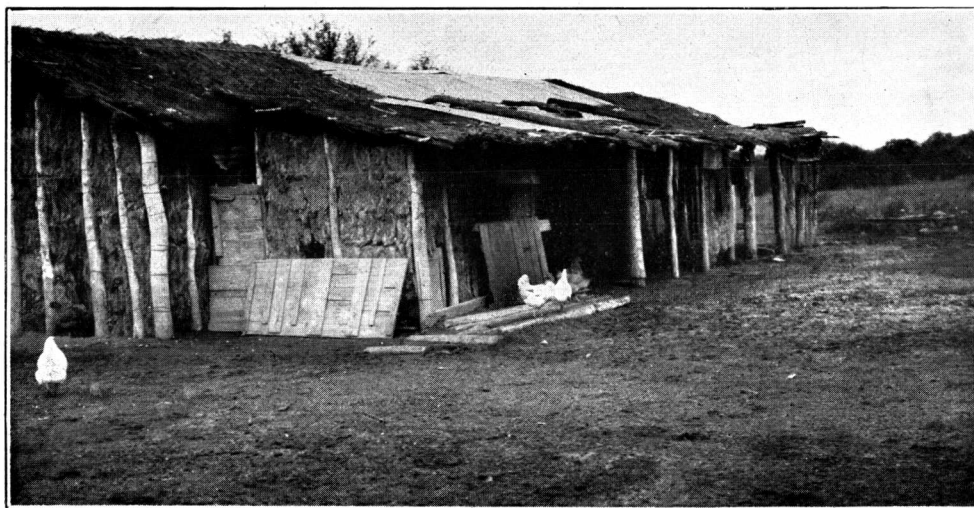
DONACION DE TIERRAS A FAVOR DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS, POR EL COMISIONADO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA

En la ciudad de Resistencia, Capital del Territorio Nacional del Chaco, a diez días del mes de julio del año mil novecientos treinta y seis, en el despacho del señor Comisionado Municipal de esta ciudad, D. Alberto Peredo —designado en ese carácter por Superior Decreto del Gobierno de la Nación de fecha veintiocho de abril del corriente año—, y estando presente el señor Vicepresidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, doctor Francisco José Vidiri, en misión oficial en este Territorio, el primero de los nombrados, en atención a las finalidades de la Ley 9677 y a las sugerencias recibidas con anterioridad, manifiesta que ha resuelto hacer donación de un terreno de propiedad de la Comuna, de acuerdo a la permuta ofrecida por el Aero Club Chaco, en el expediente 2046-A-934, y Ordenanza Municipal de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos treinta y cuatro, y que consiste en una franja de quinientos metros, frente a la Avenida Las Heras, por doscientos cincuenta metros de fondo, quedando entendido que esta donación sólo podrá obligar a la Municipalidad desde que se formalice la correspondiente escritura pública de permuta con el Aero Club a que se alude precedentemente. Además, sigue diciendo el señor Comisionado, esta donación se hace con los siguientes cargos: a) La Comisión Nacional de Casas Baratas deberá destinar ese terreno exclusivamente a la construcción de un barrio de viviendas para obreros; b) La Comisión Nacional de Casas Baratas deberá aceptar esta donación antes de los sesenta días de la fecha y reducirla a escritura pública, dentro de los treinta días en que sea ratificada por el Superior Gobierno de la Nación; c) La Comisión Nacional de Casas Baratas deberá construir, antes de los sesenta días de formalizado este contrato por escritura pública, por lo menos diez casas, de un costo no mayor de cuatro mil pesos m/n. cada una, las que deberán terminarse antes de los noventa días de iniciada su construcción; d) El resto de las casas que se puedan

construir en este barrio deberán encontrarse terminadas antes de los tres años de formalizado por escritura pública este contrato, y si así no ocurriere, la Municipalidad de Resistencia se reserva el derecho de revocar esta donación en la parte no afectada por las construcciones, o en el total si es que nada se hubiese construído; e) En todo lo demás estas construcciones se encontrarán afectadas al régimen de la Ley 9677, de creación de la Comisión Nacional de Casas Baratas, y a las posteriormente dictadas o que se dictaren sobre la materia, comprometiéndose también la Municipalidad de Resistencia a eximir de todo impuesto o tasa a la construcción o a las viviendas hasta tanto los adquirentes particulares de las mismas hayan integrado el precio de compra. Por su parte, el doctor Vidiri, en el carácter antes invocado, dijo: Que recogía complacido las manifestaciones del señor Comisionado, como ya lo había hecho ante el señor Gobernador del Territorio, que evidencian una profunda y patriótica preocupación para lograr la solución de un problema, cuya trascendencia social considera innecesario destacar, y que muy gratamente, transmitiría al organismo que integra esta resolución de las autoridades locales, para que, si lo estimase a bien, aceptase la donación en cuestión. Queda sobreentendido por todos los presentes que si el señor Gobernador del Territorio, o en su oportunidad el Superior Gobierno de la Nación, y por su parte la Comisión Nacional de Casas Baratas, no ratifican en sus respectivas esferas, la presente convención, no acarreará consecuencias ni sanciones de ninguna índole, ni para el donante, ni para la Comisión beneficiada, por cuya razón el señor Comisionado Municipal da a esta convención el carácter de **ad-referendum** del Poder Ejecutivo de la Nación, dado el carácter de la autoridad municipal que inviste. Se acuerda asimismo levantar esta actuación por duplicado, quedando un ejemplar en poder de cada uno de los intervinientes, que se sella y firma en el lugar y fecha "ut-supra" indicados.

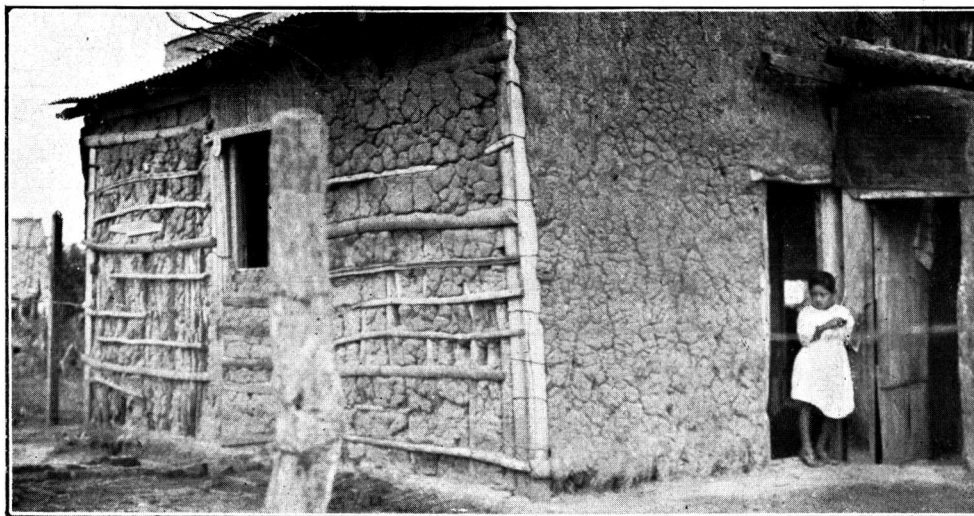


Tipos de Viviendas en el Interior del País



Vivienda en Estación Guaycurú, F. C. S. F., Sta. Fe

Gran residencia construída con pilares de troncos. Pared de barro, "enchorizado".
Techo a dos aguas de paja y en parte chapas de cinc. Gran alero hacia el E.



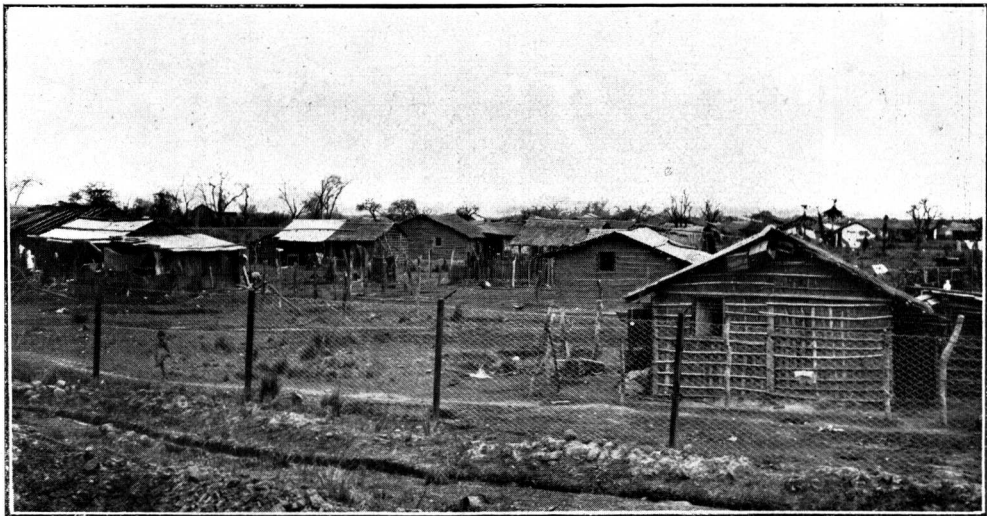
Vivienda en Resistencia, Chaco

Detalle de una vivienda que muestra el tipo de construcción de la pared de barro "estanteado". Un reticulado de troncos o cañas permite dar consistencia al revoque de barro, que mezclado con alguna hierba (como "espartillo") adquiere gran coherencia.



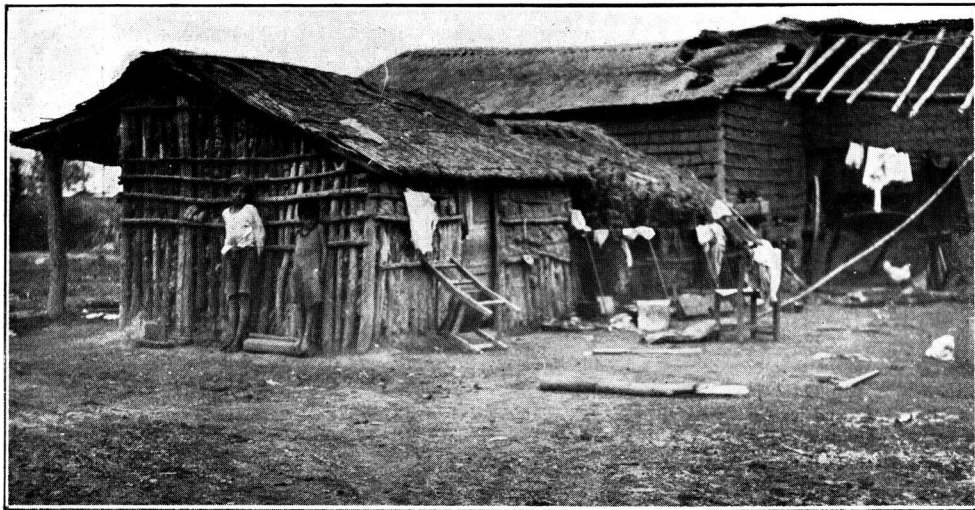
Interior de vivienda en Resistencia, Chaco

Vivienda de latas. La parte media, llamada "galpón", a la cual dan dos habitaciones desiguales, es un recurso de la zona para dar a la vivienda un desahogo adecuado al clima cálido. Mobiliario de desecho.



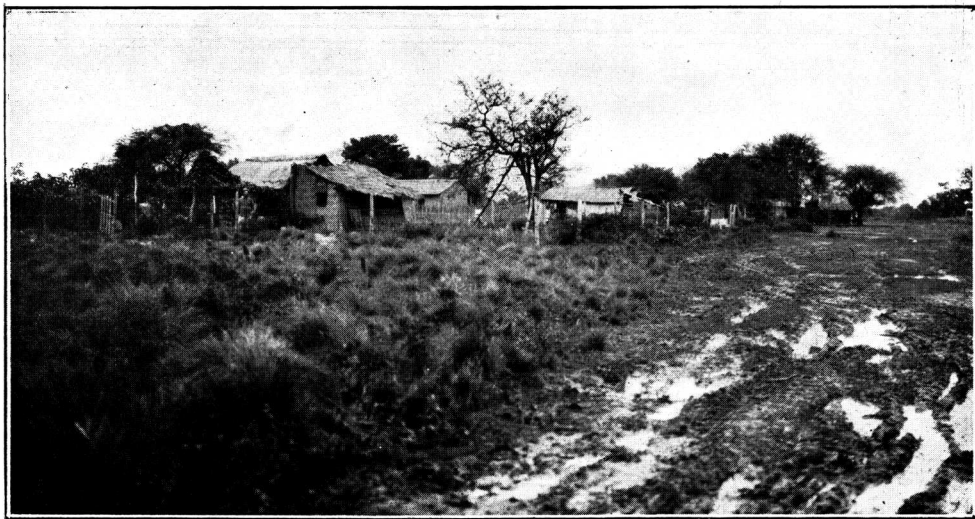
Grupo de viviendas en Barranqueras, Chaco

En las proximidades del puerto y de las fábricas se han improvisado numerosas viviendas. El tipo de construcción emplea los recursos de la técnica local ("pared de estanteo" del rancho del primer plano), pero la vecindad de las fábricas explica la substitución del techo de paja por el de chapas de cinc, más cómodo para construir pero no igualmente confortable.

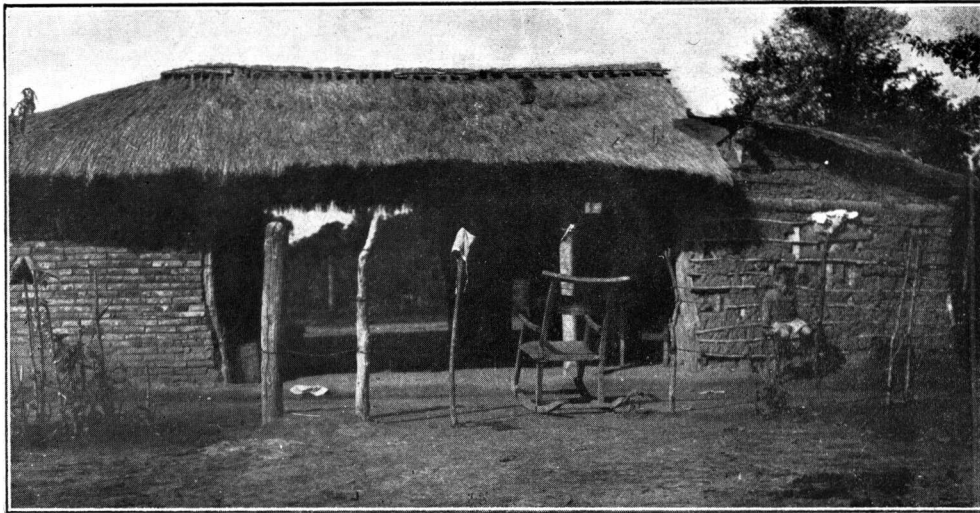


Viviendas en Barranqueras, Chaco

Paredes de troncos en "estanteo" y barro. Techo de paja "cortadera" a dos aguas y gran alero al frente.

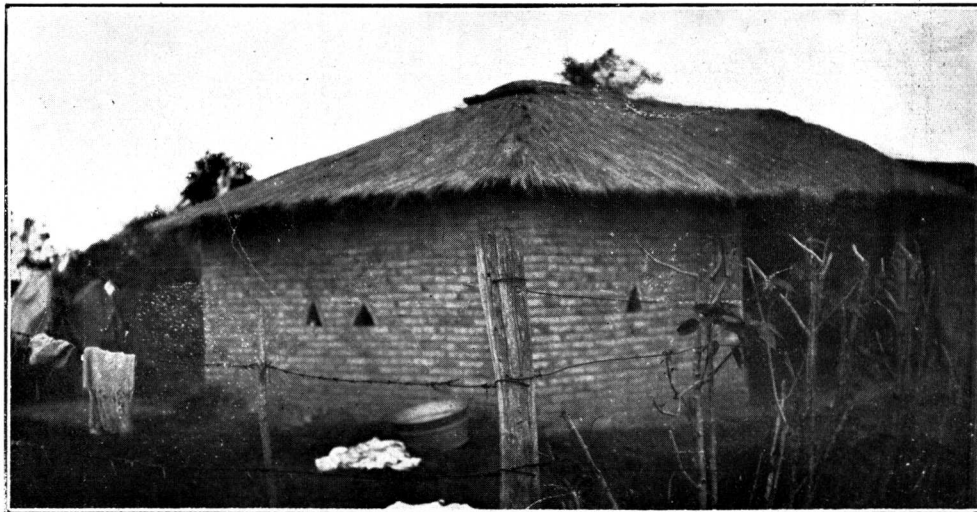


Vista de conjunto del barrio "Las Delicias", Formosa



Vivienda en el barrio "Las Delicias", Formosa

Construcción principal en ladrillo, "galpón" en medio y un "lance" (habitación agregada) "estanteada". El "galpón" es un amplio ambiente techado donde se pasan las horas de mayor calor. Techo de paja, tipo "cola de pato".



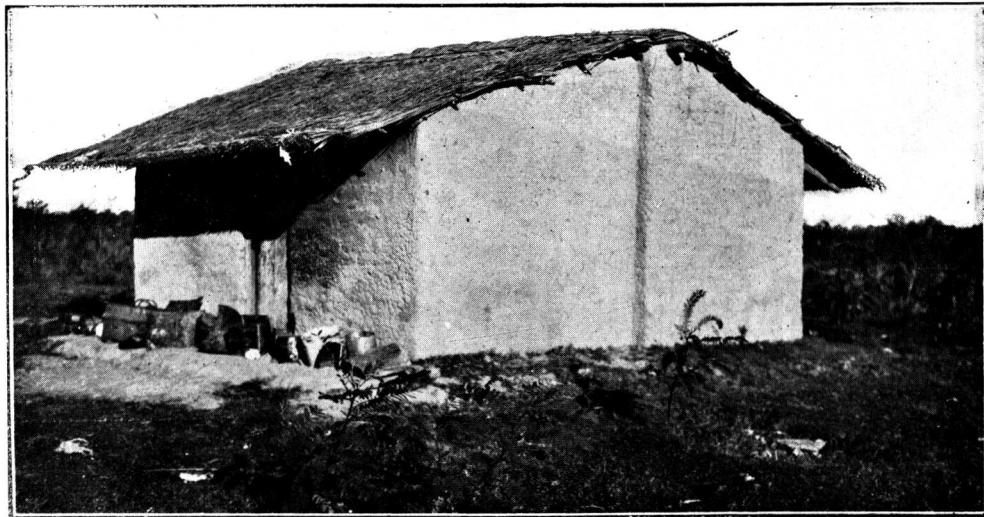
Vivienda en el barrio "Las Delicias", Formosa

La misma vivienda de la lámina anterior, mostrando la caída posterior del techo tipo "cola de pato".



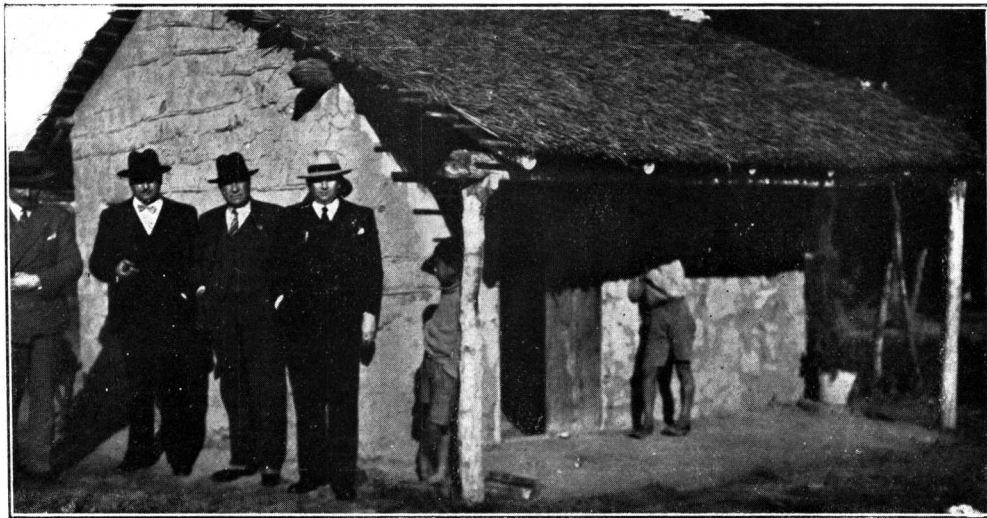
Vivienda de indígenas en Formosa

Cabaña rústica, sin pared. No hay mobiliario y sí un indescriptible desorden y suciedad. Promiscuidad de personas y animales. Esta "toldería" se halla a pocas cuadras del centro de la población.



Vivienda en los alrededores de la ciudad de Corrientes

La pared es de adobe, con un ligero revestimiento. Techo de paja a dos aguas y grandes aleros. Las condiciones higiénicas son deplorables, como se advierte por los desechos del frente. Ningún indicio de esfuerzo en procura de algún "confort".



Vivienda en Corrientes

Los ranchos de Corrientes se distinguen por la perfección de sus líneas. La técnica de construcción no ofrece variantes. Paredes de "estanteo" y techo a dos aguas de paja con gran alero.

Primera Conferencia Nacional de la Vivienda Popular

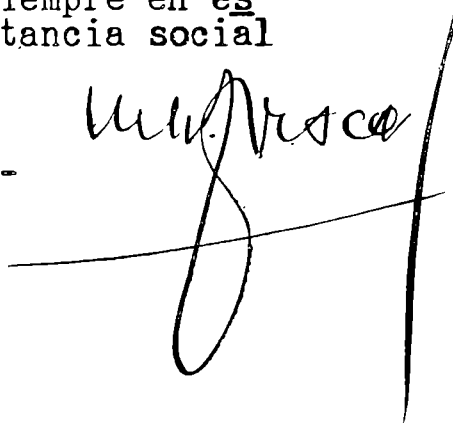
Juicio del Sr. Gobernador de la Provincia de Buenos
Aires, Dr. Manuel A. Fresco

El Gobernador de Buenos Aires

La casa barata encarada como vivienda colectiva en las grandes ciudades o como vivienda individual en las zonas suburbanas constituye un resorte fundamental ya que contempla y soluciona ese aspecto de la vida del obrero y del pequeño burócrata.

He venido siguiendo con el mayor interés la favorable evolución de este problema en nuestro país y considero que la brillante labor de la comisión creada por la Ley N° 9677 nos permitirá equipararnos en un futuro próximo, a los países europeos donde se ha concedido siempre en este asunto toda la importancia social que tiene.

Manuel A. Fresco

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Manuel A. Fresco', is written over a horizontal dashed line. The signature is highly cursive and extends significantly below the line.



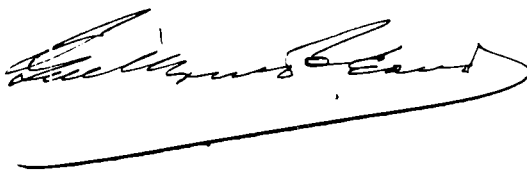
Gobernador de la Provincia de Mendoza, Dr. Guillermo R. Cano

Juicio del Sr. Gobernador de la Provincia de Mendoza
Dr. Guillermo R. Cano

Gobernador de Mendoza

Cuanto se relaciona con el problema de la habitación popular en nuestro país, debe constituir una de las preocupaciones primordiales de los gobernantes, porque es mucho lo que corresponde hacer en este aspecto. Así lo he entendido al proyectar la Ley sobre construcción de Casa Colectivas para obreros y empleados modestos del Estado, que mi gobierno se propone cumplir en breve plazo, y que significa una inversión de 3.000.000 de pesos.

Mendoza, Setiembre 1º de 1936.



Juicio del Sr. Gobernador de la Provincia de Salta,
Sr. Luis Patrón Costas

Gobernador de la Provincia de Salta

Salta, Septiembre 7 de 1936.-

Hago llegar mis más fervientes votos por el éxito de la Primera Conferencia Nacional de la Vivienda Popular a realizarse en el mes de noviembre próximo.-

En tan extraordinaria circunstancia quiero expresar, en mi carácter de Gobernador de Salta que es preocupación primordial de mi Gobierno resolver tan grave problema, como es el de la vivienda popular.-

En el discurso que tuve el honor de pronunciar ante la Honorable Asamblea Legislativa con motivo de asumir el mando gubernativo expresé mi deseo de realizar, dentro de un plan armónico, la construcción de barrios obreros en nuestra ciudad y con proyecciones de extenderse a la Campaña donde el problema se agudiza por los escasos jornales que percibe el obrero.-

Creo impostergable la realización de tan importante proyecto, que estudia mi gobierno, para hacerlo efectivo inmediatamente, y es mi opinión que esa Conferencia ha de redundar en un beneficio positivo para toda la Nación, desde que él se presenta con los mismos caracteres en casi todo el país.-

Luis Patrón Costas

Juicio del Sr. Gobernador de la Provincia de Corrientes
Dr. Juan Francisco Torrent

El Gobernador de la Provincia de Corrientes

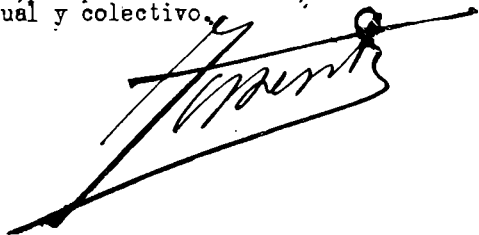
Corrientes, Setiembre 9 de 1936.-

La Ley Cafferata, de construcción de casas baratas para empleados y obreros, constituye una de las iniciativas más completas de las que concurren en la presente hora a dar formas solutivas al problema social de los modestos servidores del Estado.-

El ideal de la "casa propia" fué lúcidamente encarado por el fundador de la Ley, concurriendo a atemperar las inquietudes de las clases más necesitadas, ansiosas, en su función de orden y de individual mejoramiento económico, de contar con un techo propio, higiénico y adecuado al reclamo imperioso de bienestar de los hijos, de su familia; que es el primario eslabón para asegurar el grandioso porvenir de la Nación.-

Con mucha simpatía observo, pues, el esfuerzo laudable que desarrolla la "Comisión Nacional de Casas Baratas" para hacer que el pensamiento del fundador de la Ley 9.677 sea, a breve tiempo, una realidad y a la vez un estímulo para los hombres pobres de nuestro país- empleados, obreros y jornaleros- que se sienten animados de los más nobles ideales de progreso; y atribuyo a la próxima "Conferencia Nacional y al Congreso Panamericano", a reunirse en esa Capital, una trascendencia fundamental y efectiva, tal como lo tradujo la labor inteligente de la "Conferencia Nacional de Montevideo", de 1933.-

Este gobierno tiene a estudio el mismo problema y así lo expuse en el Mensaje inaugural leído ante la Honorable Asamblea Legislativa; pues, aspiro para los modestos hombres de labor- de la ciudad y el campo - el fomento, por parte del Estado, de todo anhelo de bienestar y adelanto individual y colectivo.



Precedentes Nacionales y Extranjeros

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS ARGENTINOS (1)

VENTA O PERMUTA DE TERRENOS SOBRANTES DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

* * *

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO DEMARCHI

Sesión de Agosto 24 de 1917
(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados,
año 1917, tomo IV, pág. 161).

El Senado y Cámara de Diputados, etcétera.

Artículo 1º. — Autorízase a la Comisión de Casas Baratas, creada por la Ley 9677, para que, previo acuerdo en cada caso, del Poder Ejecutivo, pueda vender o permutar, los terrenos sobrantes que ella adquiera y no necesite, para la construcción de las casas baratas.

Art. 2º. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Agosto 23 de 1917.

Alfredo Demarchi.

* * *

Sr. Demarchi. — Señor Presidente:

El proyecto de ley que tengo el honor de someter a la consideración de la honorable Cámara, tiene por objeto facilitar la adquisición de los terrenos apropiados para construir las casas baratas y a la vez subsanar un inconveniente no previsto en la Ley 9677.

Pueden presentarse casos en que el propietario del terreno que la Comisión considere conveniente para la construcción de las casas baratas, no esté dispuesto a vender únicamente la parte que podría necesitarse para dichas construcciones, o también que, dada la forma del terreno, no sea utilizable en todas sus partes para esas obras.

Debiendo limitarse la Comisión a la parte estrictamente necesaria para los fines de la citada Ley 9677, se imposibilitará la operación de compra o resultarán sobrantes que no podrán ser enajenados sin autorización especial del honorable Congreso.

(1) Algunos antecedentes legislativos que se publican en esta Sección, y otros que aparecerán y que no tratan específicamente de la vivienda, tienen, sin embargo, un nexo de relación con el problema de la "casa-habitación", por lo que juzgamos útil publicarlos.

También pueden presentarse casos, que en el barrio obrero o de empleados, en el que se construyan las casas, su ubicación requiera para comodidad de los adquirentes de las casas que haya en la proximidad establecimientos públicos, de enseñanza, policial, de Correos y Telégrafos, de sanidad, de recreo, mercados y casas de comercio, sucursales de establecimientos bancarios, para los que la Comisión entiende no estar autorizada a vender el terreno necesario, ni efectuar permutas con otras instituciones nacionales y municipales.

También pueden presentarse casos en que las autoridades nacionales, provinciales y municipales posean terrenos apropiados para la construcción de casas baratas, que convendría permutar con los sobrantes que resultaren.

Por esos motivos, y sin que tenga la Comisión propósito de lucro o especulativos en las operaciones de venta y permuta, cuya autoridad solicita y para no tener que recurrir, en cada caso, al honorable Congreso, considera que corresponde autorizar a la Comisión, a efectuar venta y permuta de los terrenos sobrantes, previo acuerdo del Poder Ejecutivo en cada caso; y considerando conveniente y oportuna dicha ampliación de las facultades de la Comisión de Casas Baratas, entrego el proyecto de ley que acompaño, en la confianza de que la honorable Cámara, penetrada de su oportunidad, le prestará su sanción.

--A la Comisión de Legislación.

* * *

DESPACHO DE LA COMISION DE LEGISLACION

Sesión de Junio 21 de 1918

(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados,
año 1918, tomo I, pág. 581|600).

Sr. Presidente (Saguiet). — Se va a considerar la orden del día.
Honorable Cámara:

La Comisión de Legislación ha estudiado el proyecto de ley presentado por el señor diputado Alfredo Demarchi, por el que se autoriza a la Comisión Nacional de Casas Baratas para vender o permutar los terrenos sobrantes; y, por las razones que dará el miembro informante, os aconseja la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY:

El Senado y Cámara de Diputados, etcétera.

Artículo 1º. — La Comisión Nacional de Casas Baratas, creada por la ley número 9677, queda autorizada para vender, a un precio no menor que el

de su adquisición, y previo acuerdo, en cada caso, del Poder Ejecutivo, los sobrantes de los terrenos que ella haya adquirido o adquiera para la construcción de casas baratas, para permutar, también con aprobación del Poder Ejecutivo, los mismos sobrantes por terrenos de propiedad municipal, y para ceder para calles públicas lo que corresponda.

Art. 2º. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de la Comisión, Junio 17 de 1918.

**Carlos F. Melo. — Nicolás A. Avellaneda. —
C. Gallegos Moyano. — Antonio de Tomaso. — A. C. Escobar. — Rafael Núñez. — F. Remonda Mingrand. — Rogelio Araya.**

* * *

DISCUSION PARLAMENTARIA

Sr. Presidente (Saguier). — Está en discusión en general.

Sr. Avellaneda (N. A.). — Pido la palabra.

Ha creído oportuno la Comisión de Legislación, insistir en el despacho que sometió a la consideración de la honorable Cámara, en el período pasado, y que se refiere al proyecto de ley que con el objeto de facilitar la adquisición de terrenos apropiados para construir casas baratas y a la vez para subsanar una deficiencia de la ley 9677, presentó el distinguido diputado señor Demarchi, cuya ausencia de la Cámara es de lamentar.

Como han podido verlo los señores diputados en la orden del día, se trata de una reforma muy conveniente y sencilla, que reclama a justo título y con urgencia, la mejor aplicación de esa ley que ha creado la "Comisión de Casas Baratas". Esa ley, señor presidente, que es, a mi juicio excelente y sumamente simpática, pues ella contribuirá con gran eficacia al bienestar de la clase trabajadora, no ha previsto lo que ocurre muy frecuentemente, que los propietarios de los terrenos que se encuentran en ventajosas condiciones para edificar en ellos las casas baratas, no estén siempre dispuestos a vender únicamente la parte indispensable para levantar el edificio proyectado. Ahora bien, señor presidente, la Comisión Nacional de Casas Baratas, de acuerdo con las disposiciones de la ley actual, se ve muchas veces en el caso de desistir de la compra, aunque se trate de una buena operación o de quedarse con un pequeño sobrante de terreno sin poder utilizarlo ni enajenarlo, y digo que no puede venderlo, señor presidente, porque aun cuando la ley actual le otorga esa atribución, necesita para ejercerla, no sólo la autorización del Poder Ejecutivo, sino también la del Poder Legislativo, aunque sea solamente un sobrante de dos a cinco metros.

Me parece que sin extremar el pesimismo y sin agraviar la labor de los poderes públicos, puede afirmarse que, dado nuestro viejo y sin igual sistema de formar voluminosos expedientes para cualquier asunto administrativo, por insignificante que sea, que habrá transcurrido por lo menos dos años antes de que esos trámites se hayan llenado. Es decir, que cuando la Comisión Nacional de Casas Baratas tenga la autorización para efectuar la venta del sobrante o para hacer la permuta, el interesado ya no existe o ha desaparecido, por lo menos, la oportunidad de la operación. De ahí la razón de este proyecto que consiste, como lo he dicho ya, en ampliar las atribuciones de la Comisión Nacional de Casas Baratas, a fin de simplificar el largo y complicado procedimiento que está obligada a seguir en estos casos.

Tendría muchos motivos que aducir y antecedentes que mencionar, pero como este asunto es de aquellos que con sólo exponerlos puede decirse que quedan fundados, los omitiré. Sólo agregaré que la comisión, deseosa de que sea lo más completa posible la reforma proyectada, le ha hecho varias modificaciones de forma tendientes a ese propósito.

Puede sostenerse, señor presidente, sin temor de equivocarse, que con las nuevas facultades que por este proyecto se concede a la Comisión Nacional de Casas Baratas, esta benéfica institución podrá realizar con mayor facilidad su loable misión. Es por eso que la comisión aconseja, por mi intermedio, la sanción de este despacho.

Sr. Dickmann. — Pido la palabra.

No puedo ocultar en cierto modo, señor presidente, mi sorpresa ante este proyecto de ley. Sin oponerme a él, deseo, sin embargo, llamar la atención de la honorable Cámara sobre el fondo mismo del asunto; y decía mi sorpresa, ante un proyecto de ley que autoriza a la Comisión Nacional de Casas Baratas a vender o permutar sobrantes de terreno, cuando todavía no ha construido una sola casita barata en el país y que, sin embargo, ya tiene sobrantes.

Cuando se discutió la ley de casas baratas, hace tres años, a fines de 1915, los diputados socialistas, sin oponernos en aquel entonces a la sanción de la misma, demostramos con acopio de datos, que ella apenas era un paliativo que no resolvía la cuestión de la casa barata en el país, y recuerdo haber aducido ante la Cámara argumentos de importancia irrefutable.

Así, demostré que para construir casas baratas o para contribuir a que se construyan no era necesario crear un organismo más o menos burocrático, sobre todo de carácter nacional, cuando es más bien un asunto de orden cooperativo o municipal. Dije que el abaratamiento de la vivienda en el país era una cuestión de orden eminentemente fiscal; y demostré con

datos estadísticos oficiales que en cinco años, desde 1910 a 1915, el fisco ha absorbido, en concepto de impuestos de importación a materiales de construcción y de derechos de edificación, la suma de cien millones; y agregué entonces que el fisco, en cinco años, se había comido 20.000 casitas de 5.000 pesos cada una, y que para contribuir a que se abaratara la casa popular era necesario hacer una reforma fundamental de orden fiscal.

La ley se sancionó, y como nosotros lo preveíamos hasta ahora no ha surtido ningún efecto, porque aun no se ha construído ninguna casa. Puedo asegurar a la honorable Cámara, que si el fisco nacional se come todos los años unos cuantos millares de casas baratas, la Comisión Nacional, que aunque es ad honorem, tiene un presupuesto de 1.700 pesos mensuales, ha contribuído durante los tres años de su existencia, a que no se construyan algunas casas baratas en el país.

Entonces, sin oponerme a este proyecto de ley, deseo simplemente manifestar mi extrañeza por la preocupación que tiene la honorable Cámara para tratar la venta de esta clase de sobrantes. Sin embargo, ya que de sobrantes se trata, es necesario establecer un límite, y a eso voy con sentido práctico.

Hay que fijar un máximo al sobrante que esta comisión pueda enajenar o permutar. Este máximo podría ser, en cierto modo empírico, porque, para el criterio de la comisión, el sobrante puede ser de mil, de diez mil, de noventa mil metros o de todos los terrenos que la comisión tenga.

Para mí este máximo sería un terreno en que no cabe una casita popular y barata. He conversado con algunos colegas y hemos llegado a la conclusión de que puede establecerse un máximo de 70 metros cuadrados. Un sobrante de terreno que tenga estas dimensiones: 7 por 10, o 6 por 12, es tan reducido, que en realidad no cabe en él ninguna casa popular.

De tal manera que estableciendo este máximo a los sobrantes, se limitaría esa autorización tan ilimitada y tan grande que se quiere dar a esta Comisión Nacional de Casas Baratas.

En tal sentido, yo me permito proponer esta modificación al despacho de la comisión, fijando el límite máximo de setenta metros cuadrados para estos sobrantes.

Sr. Avellaneda (N. A.). — Pido la palabra.

Aunque el señor diputado que deja la palabra no se opone, en general, a la sanción de este proyecto, creo necesario agregar algunas a las que acabo de pronunciar al informar este asunto en nombre de la Comisión de Legislación.

Ante todo debo lamentar que no se encuentre aquí presente el secretario de la comisión, señor diputado de Tomaso, porque, francamente, debe haber sido por un olvido involuntario que el señor diputado a que me refiero,

miembro de la comisión, no haya hecho ninguna referencia, cuando él estudió este asunto en la comisión, sobre la indicación formulada por el señor diputado doctor Dickmann, pues no ha podido ignorarla.

Por lo demás, debo recordar a la honorable Cámara que este proyecto no es una improvisación; que él fué despachado oportunamente, por la Comisión de Legislación, en las sesiones del año pasado, que se hizo moción por el señor diputado Demarchi para que se tratara sobre tablas, moción que mereció el voto casi unánime de la honorable Cámara; deseo recordar también que el señor diputado Dickmann ha desviado esta cuestión, puesto que no estamos tratando una ley de construcción de casas baratas, sino simplemente una modificación de esa ley, con el propósito de impedir, o de simplificar, mejor dicho, la tramitación lenta y engorrosa que actualmente hay que seguir en los casos a que se refiere la reforma proyectada.

Hace un momento he dicho, que en obsequio a la brevedad —porque yo siempre tengo presente lo que vale el tiempo, y que es necesario aprovecharlo bien— no iba a traer a la Cámara todos los motivos que tenía que aducir en favor de este proyecto; pero ahora voy a mencionar un antecedente, en presencia de este debate, y es el siguiente: cuando se creó la Comisión de Casas Baratas, se compró en remate judicial un espléndido terreno a precios excepcionales, situado en el parque Olivera. Como se trataba de una venta judicial, no era posible comprarlo en lotes, y debió adquirirse todo el terreno. Entonces presentó a la Cámara el señor diputado Demarchi este proyecto, tendiente a dar autorización a la Comisión Nacional de Casas Baratas, para vender los sobrantes, con sólo la autorización del Poder Ejecutivo. Ese proyecto es el mismo que después de año y medio de su presentación, la Cámara lo considera en este momento, con evidente perjuicio, porque es muy probable que la persona interesada en comprar el sobrante del terreno a un precio favorable, ya haya desistido de su proposición, por haber pasado la oportunidad.

Creo que con estas breves consideraciones dejo claramente explicado el punto en cuestión.

Nada más creo necesario agregar, por ahora.

Sr. Presidente (Sagüer). — Se va a votar en general el despacho de la Comisión de Legislación.

—Es aprobado.

—En discusión el artículo 1°.

Sr. Repetto. — Pido la palabra.

Para proponer a la Comisión de Legislación un pequeño agregado al artículo 1°: donde dice que “La Comisión Nacional de Casas Baratas creada por la ley 9677, queda autorizada para vender”, agregar en seguida “en subasta pública”.

Pocas palabras bastarán a los señores miembros de la Comisión de Legislación y a los señores diputados, para que se den cuenta de la razón de este agregado.

Supongamos que la Comisión de Casas Baratas adquiera una gran superficie de terreno en uno de los suburbios de Buenos Aires, que haga en el centro de este terreno un barrio obrero y que enajene después los terrenos baldíos circundantes, que se habrán valorizado enormemente por las construcciones hechas. Aunque tenemos el convencimiento que la Comisión de Casas Baratas está compuesta por personas honorables, me parece que no incurriríamos en ninguna exigencia extrema estableciendo en el texto del artículo en discusión el agregado que he propuesto, en el sentido de establecer que la venta se hará en subasta pública.

Nada más.

Sr. Dickmann. — Pido la palabra.

Para proponer a la comisión la modificación que he mencionado hace un momento, al hablar en general sobre el proyecto de ley. Donde dice “previo acuerdo en cada caso del Poder Ejecutivo, los sobrantes de los terrenos”, agregar “que no excedan de 70 metros cuadrados”.

Así evitaremos que en el porvenir esta Comisión u otra se convierta en una especie de compañía de compra y venta de terrenos. Sólo podrá enajenar aquellos terrenos que realmente no sirvan, bajo ningún concepto, para construir una casa barata.

Sr. Avellaneda (N. A.). — Pido la palabra.

La comisión siente mucho, pero no puede aceptar las modificaciones que se han propuesto, porque cree que la venta, en la forma en que se autoriza por el proyecto en discusión, está bien garantizada. En efecto, se establece en él que no podrán venderse los sobrantes a menor precio que aquel en que se ha adquirido el terreno, y se establece, además, que la venta que hará la Comisión Nacional de Casas Baratas tendrá que hacerla previo acuerdo con el Poder Ejecutivo.

De manera que todas las medidas de seguridad y de responsabilidad cree la comisión que están tomadas ya en el despacho que se discute.

Sr. Presidente (Saguier). — No habiendo sido aceptada la modificación que propone el señor diputado por la capital, se va a votar el artículo 1º tal como ha sido despachado por la comisión.

Sr. Dickmann. — ¿La comisión no acepta ninguna modificación, ni la propuesta por el señor diputado Repetto, ni la indicada por mí?

Sr. Presidente (Saguier). — No, señor diputado.

Sr. Dickmann. — ¿No desea que se vendan los terrenos en subasta pública?...

Se podría votar por partes, señor presidente.

Sr. Bunge. — Pido la palabra.

Para apoyar las modificaciones propuestas por los señores diputados Repetto y Dickmann.

Es algo muy particular, señor presidente, lo que sucede con la Comisión de Casas Baratas. No ha construído casas, pero ha operado en terrenos. Ha adquirido numerosos terrenos en que hasta ahora no ha construído ningún edificio, y casi diría que, felizmente, no lo ha hecho hasta ahora, porque los resultados del concurso que tuvo lugar hace algún tiempo, han sido anulados por una resolución de la Comisión. Los proyectos premiados en ese concurso resolvió la comisión no utilizarlos para nada y proyectar en cambio, con su personal burócrático, casas por su cuenta, y construirlas por administración, dejando así completamente anuladas las promesas hechas.

Los proyectos propios que presentó la comisión hace algunos meses son de casas mucho más caras que las de los proyectos premiados y de otros no premiados. El término medio del precio en que han sido calculadas esas casas pasa de 7.000 pesos, y además de ser tan caras —evidentemente son casas no baratas— son muy malas, cuya crítica se podría hacer a fondo.

Sr. Avellaneda (N. A.). — ¿Me permite el señor diputado?... No se discute la ley.

Sr. Bunge. — Voy al fondo del asunto que se discute al exponer este hecho.

Por otra parte, la Comisión, que ha demostrado así tan poca premura en construir edificios, y que está tan apurada para revender sobrantes cuando todavía no ha empezado los cimientos de ningún barrio, ha hecho compras de terrenos que en su mayoría son demasiado reducidos para levantar barrios económicos. Muchos de los terrenos comprados no tienen sino una superficie de cuatro o cuatro y media hectáreas, en las cuales no puede construirse un barrio realmente barato, porque es imposible hacer en tan pequeña extensión una economía considerable en calles pavimentadas, y un aprovechamiento inteligente de la superficie a edificar, de acuerdo con la nueva técnica del planeamiento urbano, desarrollada especialmente en Inglaterra.

Me parece extraño, señor presidente, que, a juzgar por algunas palabras pronunciadas, se quiere revender grandes sobrantes de terreno de suyo pequeños, según lo que debe entenderse por barrios económicos, y sobre todo, cuando todavía no se tiene un solo plano definitivo que permita calcular los sobrantes que quedan.

Por otra parte, dado que la mejor manera de seleccionar a los posibles adquirentes de los terrenos que piensa vender la comisión, si desea obtener de ellos el mejor precio posible, es la subasta pública, lamento muy de veras que la comisión no acepte un agregado que es una positiva garantía de buena

administración, de claridad de procedimientos y de mejores resultados de las ventas que pueda hacer la Comisión.

Sr. Avellaneda (N. A.). — Pido la palabra.

Vuelvo a repetir, señor presidente, que este proyecto viene simplemente a completar la ley orgánica de casas baratas.

Sr. Bunge. — Sí, señor diputado; en el fondo yo no me opongo.

Sr. Avellaneda (N. A.). — No es el caso, entonces, de formular cargos contra la Comisión de Legislación. Puede el señor diputado, en todo caso, interpelar al Poder Ejecutivo, pero no con motivo de una pequeña modificación de la ley, hacer una discusión.

Sr. Bunge. — Pero hay que estar bien enterado de lo que ocurre.

Sr. Dickmann. — Pido la palabra.

Deseo manifestar lo siguiente: que aun aceptando, en tesis general, los proyectos firmados por los señores diputados de las diversas comisiones en sus despachos respectivos, y aun estando al pie de estos despachos nuestra propia firma, ello no nos inhibe para que en el seno de la Cámara propongamos modificaciones con el fin de mejorarlos.

Por lo tanto, aun estando al pie del despacho en discusión la firma de nuestro distinguido amigo y colega, el señor diputado de Tomazo, y de todos los distinguidos miembros de la Comisión de Legislación, ello no nos impide a cada uno, personalmente, tratar de modificarlo para mejorar lo que creamos conveniente en el despacho de la comisión.

Los agregados que proponemos, son, a nuestro juicio, perfectamente aceptables, y considero que la Comisión de Legislación no tiene motivos para molestarse por lo que no es oposición al fondo de la cuestión, sino el deseo de mejorar este despacho, que para eso viene a la discusión de la Cámara.

Sr. Araya. — Pido la palabra.

En el despacho que ha presentado la Comisión de Legislación, están garantizados los intereses que los señores diputados del grupo socialista quieren defender.

En el mismo despacho se establece que la venta de los terrenos no podrá hacerse a un precio menor que el de su adquisición, y tampoco se traba la acción de la Comisión Nacional de Casas Baratas, para que pueda sacar a subasta pública la venta de esos terrenos, si es que así lo considera más conveniente; pero, al mismo tiempo, se trata de poner en sus manos la facultad de hacer ventas privadas, que pueden resultar a un precio mayor que las públicas.

Entendemos que si se hiciese la subasta pública, pudiera ocurrir que no hubiese compradores o que los precios obtenidos resultaran inferiores a los que se hubieran conseguido en la venta privada. En este sentido no nos

parece conveniente limitar las facultades de la Comisión Nacional de Casas Baratas, imponiéndole la subasta pública que irroga muchos más gastos.

No es posible tampoco limitar la venta y permuta de los terrenos sobrantes a lotes que sean menores de 70 u 80 metros, porque para eso sería necesario tener a la vista los planos y bien puede haber sobrantes de 200 y hasta de 300 metros, debido a que no encajasen por la forma o ubicación en el plan de construcciones a realizarse.

Además, podría tal vez ser ésta una autorización nula si sucediera que no hubiese sobrantes de 70 metros.

En estas condiciones, me parece que la observación de los señores diputados socialistas, en vez de mejorar la redacción del proyecto, que hemos meditado y corregido en distintas ocasiones, atendiendo las diversas indicaciones que los señores diputados han hecho en el seno de la comisión, traba la acción de la Comisión de Casas Baratas, imponiéndole obligaciones y procedimientos que en vez de redundar en beneficio de la venta de los terrenos, resultará en su perjuicio.

Es por estas razones que la Comisión de Legislación no acepta la limitación en cuanto al área que deben tener los sobrantes, ni tampoco la imposición de la subasta pública.

En lo que respecta a esto último, es sabido que, comercialmente, en muchas ocasiones, se venden mejor los terrenos en forma privada que en subasta pública, si bien en ciertos casos, ocurre lo contrario. En épocas de depreciación de los terrenos, la venta particular da mejores resultados, lo que no pasa cuando hay inflación de los valores, en que todos encuentran conveniencia en entregar los terrenos a la subasta pública.

Estas son las razones por las cuales la comisión no acepta las modificaciones propuestas.

Sr. Beiró. — Pido la palabra.

Yo voy a votar, señor presidente, como principio general, el agregado propuesto por el señor diputado Repetto, pero no puedo aceptar el del señor diputado Dickmann.

Creo que el remate público debe ser, generalmente, la forma a adoptarse para la venta de los bienes públicos. Sin embargo, en el caso concreto de los sobrantes a que se refiere el proyecto, puede hacerse una excepción, pero más limitada de lo que propone la comisión; sólo para los casos en que, por circunstancias especiales, no fuere conveniente la venta en remate público.

Imponerlo para todos los casos, como lo propone el señor diputado Repetto, puede no ser conveniente, porque se trata de sobrantes, lo que quiere decir que es una fracción que no puede destinarse al objeto fundamental para que se adquirió el terreno, y no hay razón de ninguna especie para

que el estado lo conserve; pero, por eso mismo, dada su forma, situación o extensión, puede estar interesado sólo un lindero, y su venta pública no daría resultado. Entonces, es aceptable que la comisión administradora pueda venderlo privadamente, como lo propone el despacho; también puede acontecer que no haya interesado particular por esa base, y entonces, el remate se haría indispensable. De modo que yo aceptaría la venta privada como una excepción al principio general; y dentro de tales conceptos, formularía un agregado.

En cuanto al agregado propuesto por el señor diputado Dickmann, entiendo que, tratándose de sobrantes que deben consistir en fracciones triangulares o de forma tal que no puedan ser destinadas a ningún servicio del edificio de casas baratas que quiera construirse, y como ellos pueden exceder de la extensión indicada por el señor diputado, creo que no es prudente determinar su extensión. Más bien aceptaría el agregado indicado, que se entenderá por sobrantes aquellas fracciones restantes que no pueden destinarse al fin para el cual se compró el terreno, de modo que será de una extensión reducida.

Por lo demás, en cuanto al fondo mismo del asunto de las casas baratas, yo adhiero a todas las reflexiones hechas por el señor diputado Bunge, porque he constatado que, prácticamente, no son tales casas baratas, sino refugios de indigentes, y creo que la solución de este problema no se va a encontrar buscando recursos en los impuestos, sino haciendo obra, ya sea de legislación civil, ya sea fiscal, como lo ha hecho el año pasado, por ejemplo, la comisión municipal, que exoneró de todo impuesto a las casas de cierto valor, hasta tres mil pesos, y exceptuando también de impuesto a ciertos materiales de construcción, y gravando, por otro lado, los terrenos baldíos que no se destinen a un fin útil.

En resumen: votaré como idea general la propuesta por el señor diputado Repetto, con las excepciones que surgen de las circunstancias anotadas, y en contra del agregado del señor diputado Dickmann, tal como lo propone.

Sr. Avellaneda (N. A.) — Pido la palabra.

La comisión, señor presidente, insiste en su resolución por las razones que ya he expuesto y porque entiende que la subasta pública está comprendida, implícitamente, dentro de la facultad que se le da a la Comisión de Casas Baratas, pues la Comisión no puede vender privadamente sino a mayor precio del que ha adquirido, y de acuerdo con el Poder Ejecutivo.

Respecto a la limitación del sobrante, a la comisión se le ha ocurrido preguntarse: —y llamo la atención de la Cámara sobre este antecedente— ¿por qué razón se le va a poner limitación a la venta de los sobrantes, si la Comisión Nacional de Casas Baratas, no tiene limitación para comprar el terreno? Sería traerle una nueva traba, y aquí se trata de todo lo contrario,

es decir, de darle mayores facultades para que pueda con mayor facilidad realizar su loable obra. Por eso la comisión no acepta.

Sr. Dickmann. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Sagüer). — La había pedido el señor diputado por la capital, doctor Bunge.

Sr. Bunge. — Las razones dadas por la comisión en contra de la prescripción de la subasta pública me parecen confirmar en un todo la conveniencia de introducirla en la ley.

Ha dicho el señor diputado por la capital, que podría no dar resultado la venta en subasta pública. En esos casos, me parece, en general, menos probable que lo diera la venta privada, porque ha observado esto que es muy importante, y con lo que estoy enteramente de acuerdo: que en casos particulares, en los períodos de depresión general, con descenso del valor del suelo, la venta en subasta pública puede dar mejor resultado que la venta privada, pero en cambio, en los períodos de valorización, con prosperidad general, el señor diputado reconoce que la venta en subasta pública es más ventajosa.

Ahora bien, yo le observo al señor diputado que se trata en este caso de una institución pública, que no especula, que no debe especular sobre el valor del suelo, y que en ningún momento se ha de ver apurada para vender a cualquier precio los terrenos de que disponga, y que, por consiguiente, está en su deber, y seguramente así lo ha de hacer, el vender los sobrantes solamente en los períodos de valorización y de auge económico. En tales circunstancias, está perfectamente indicada la venta en subasta pública, desde que reconoce el señor miembro informante, que es más provechosa.

Observo, además, que la venta en subasta pública es el equivalente de la licitación, excelente procedimiento administrativo; así como se licita la compra de valores, la venta en subasta pública es la licitación para venderlos. Creo que es una disposición sencilla y muy práctica, concorde con la función que debe desempeñar la Comisión al administrar sus terrenos.

Sr. Tamborini. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Sagüer). — La tiene el señor diputado por la capital, doctor Dickmann.

Sr. Dickmann. — Deseo agregar muy pocas palabras a las ya dichas sobre el agregado, para limitar la superficie de los sobrantes a venderse o permutarse.

Cuando pienso en el destino que puedan tener estos sobrantes, en realidad temo por la suerte de la vecindad de las casas baratas; creo que estos sobrantes vendidos pueden servir para objetos no deseables; pueden servir para tabernas, para casas "non sanctas" y para otros objetos ilícitos en estos barrios, que se construyen por la ley y con recursos fiscales.

Sr. Avellaneda (N. A.). — Sería materia de reglamentación municipal.

Sr. Dickmann. — Estamos tratando del sobrante, y entonces habría que establecer un límite máximo; yo hubiera aceptado la modificación del señor diputado por la capital, pero me parece que estableciéndola en tesis general, casi sería supérfluo, no daría resultado siempre que no sirva para los objetos creados por la ley. Se dejaría una interpretación muy lata y muy vaga. Por eso insisto en que se limite. Si 70 metros parece a los señores diputados un límite inaceptable, que se ponga, 100 ó 120 metros, pero siempre, que se establezca un máximo para esta clase de sobrantes.

Sr. Presidente (Saguier). — Tiene la palabra el señor diputado Tamborini.

Sr. Tamborini. — No creo que el artículo de la ley proyectada impida que la comisión adopte el procedimiento de la subasta pública.

—El señor diputado Repetto hace una observación en voz baja, que no se percibe.

Es un exceso de claridad en la redacción de la ley, lo que exige con su agregado el señor diputado por la capital.

Sr. Bunge. — Una cosa es autorizar, y otra cosa es ordenar.

Sr. Tamborini. — Pero no voy a oponerme a que esté dentro de las facultades de la Comisión Nacional de Casas Baratas realizar las ventas en subasta pública; lo creo prudente para la venta de los sobrantes, y en ese sentido he de votar la modificación del señor diputado por la capital; pero no así la última, hecha por el señor diputado Dickmann, por los inconvenientes que se nos presentan en lo que se refiere a las áreas de terreno que habría de autorizar a la Comisión para vender. Sin los planos por delante, sin esa erudición en lo que respecta a la construcción de casas baratas que posee el señor diputado Bunge, muchos señores diputados nos veremos en dificultades para dar nuestro voto acerca de las dimensiones precisas a fijarse en la ley.

Y como alguien ha tocado el fondo del asunto, quiero salvar mi voto y opinión con respecto a las casas baratas, diciendo que no tengo mayores entusiasmos por esta tendencia paternalista del Estado en problemas tan graves...

Sr. Dickmann. — ¿Me permite el señor diputado, con permiso de la presidencia?

Sr. Tamborini. — Sí, señor.

Sr. Dickmann. — En cuanto a lo que el señor diputado acaba de decir, al empezar, dije, que no creo en las casas baratas construídas en virtud de esta ley, que reputo esto como un simple paliativo.

Sr. Tamborini. — No lo afirmo en tono de polémica. Quería salvar mi opinión.

No tengo mayores entusiasmos, decía, por esta tendencia paternalista del Estado en asuntos tan graves, como son los relacionados con el problema de la miseria, y que van más allá de nuestro régimen fiscal, al que, frecuentemente, se atribuyen todos los males que están en las raíces mismas de nuestra organización social. Eso quería decir, porque hasta se ha tasado, en una forma ligera, cuantas casas para obreros se ingería nuestro sistema impositivo anualmente, atribuyéndole, en mi concepto, por error, una acción de abaratamiento en el problema de la vivienda obrera, que no puede tener, en la medida que se ha pretendido darle, al querer ir al fondo del asunto, a propósito de una discusión de detalle.

Nada más.

Sr. Araya. — Pido la palabra.

El señor diputado Dickmann ha de convenir conmigo y con la comisión, en que si la venta se hace en pública subasta no se podrá eliminar a ningún comprador, y fácilmente podrían instalarse esas casas de vicio a que él hace referencia; mientras que si la Comisión de Casas Baratas vende particularmente, podrá evitar que esos terrenos caigan en manos de personas que los utilicen en construcciones destinadas a casas de placer.

Sr. Méndez Casariego. — Se trataría de vicios autorizados.

Sr. Araya. — De manera que si la Comisión de Casas Baratas tiene la facultad de vender privadamente y en pública subasta, porque implícitamente va contenido ésto dentro del artículo, la Comisión tendría así la libertad necesaria para impedir la entrada de esos malos compradores, y alcanzaríamos esos propósitos de moralidad a que responde la indicación del señor diputado Dickmann.

Ahora, respecto a los terrenos sobrantes, a objeto de que el señor diputado por la capital esté tranquilo y no se vendan sino sobrantes, la comisión no tendría inconveniente en que se definiera lo que es sobrante, lo que podría hacerse en esta forma: "terrenos que, por sus reducidas dimensiones o por su forma no son utilizables a los efectos de la ley". En esa forma, no podrían venderse terrenos que no fuesen realmente sobrantes, y dejaríamos entonces, de lado, las dimensiones de los terrenos, como base de definición.

Me parece que en esta forma podríamos concordar los deseos de la comisión con los propósitos del señor diputado.

Sr. Dickmann. — Acepto la modificación del señor diputado por la capital.

Sr. Goyeneche. — Pero la explicación no es suficiente; se necesita que conste en el texto de la ley.

Sr. Presidente (Saguier). — ¿El señor diputado la hace en nombre de la comisión?

Sr. Araya. — Sí, señor presidente.

Sr. Presidente (Saguier). — Sírvase redactarla.

Sr. Dickmann. — Hay que definir lo que es un sobrante.

Sr. Melo. — ¡Pero ya se sabe lo qué es!

Sr. Dickmann. — No; pueden ser cinco metros, como dos mil metros.

Sr. Melo. — Sobrante es lo que se está por agregar. (Risas).

Sr. Dickmann. — Me parece que la modificación que propone el señor diputado Araya quedaría bien en el artículo 1º, diciendo: sobrante de los terrenos que por sus dimensiones o por sus formas no sean adecuados, etcétera.

Sr. Araya. — Podría decirse en el artículo 1º: sobrantes que por sus exiguas dimensiones o por su forma no sirvan a los objetos de la ley.

Sr. Méndez Casariego. — ¿A juicio de quién?

Sr. Araya. — De la Comisión.

Sr. Méndez Casariego. — Entonces es inútil ponerlo.

Sr. Presidente (Saguier). — Se va a dar lectura del artículo, tal como quedaría con el agregado del señor diputado Araya.

Sr. Secretario (Zambrano). — Quedaría así:

“Artículo 1º. — La Comisión Nacional de Casas Baratas creada por la ley número 9677, queda autorizada para vender, a un precio no menor que el de su adquisición, y previo acuerdo, en cada caso, del Poder Ejecutivo, los sobrantes de los terrenos que por sus exiguas dimensiones o por su forma, no sirvan a los objetos de la ley”. Y luego seguiría el artículo diciendo, como antes: “que ella haya adquirido o adquiriera para la construcción de casas baratas”, etcétera.

Sr. Melo — Así queda perjudicada la ley.

Sr. Araya. — Se podría poner entre paréntesis la definición.

Sr. Presidente (Saguier). — Podría ponerse como final del artículo 1º: “Entendiéndose como sobrante”, etcétera.

Sr. del Barco. — Pido la palabra.

Yo desearía saber del miembro informante de la comisión —y esto me lo sugiere la exposición del señor diputado Araya— en qué consisten estos sobrantes, y si la comisión ha tenido los planos de las casas edificadas o a edificarse.

Sr. Avellaneda (N. A.). — Pido la palabra.

El señor diputado no debe haber estado presente al comienzo de la sesión, porque sino, no haría esta pregunta, pues varias veces lo he explicado. Pero no tengo inconveniente en repetirlo, en atención al señor diputado.

El año pasado se compró en remate judicial una extensión de tierra en muy buenas condiciones. La Comisión Nacional de Casas Baratas, que no la necesitaba toda, pero que tuvo que comprarla así, porque se trataba de un remate judicial, se encontró entonces inhabilitada para poder vender la parte que no podía utilizar, en el momento oportuno. Tuvo interesado para

su adquisición, y el Poder Ejecutivo estaba dispuesto a prestar su conformidad a la venta, porque el precio que se le ofrecía era mayor que el que había pagado en el remate, pero no ha podido hacerlo, porque necesitaba autorización legislativa. Esta no se obtuvo, porque, aunque sea doloroso decirlo, el Congreso no ha dictado todavía la ley del caso, no obstante que hace dos años que se gestiona su sanción.

Sr. Goyeneche. — Pido la palabra.

Después de la última explicación que nos da el señor miembro informante, me extraña que la comisión haya aceptado la modificación propuesta por el señor diputado por la capital, doctor Araya.

El miembro informante de la comisión acaba de dar una razón, a mi juicio muy atendible, que podría determinar todo, menos la aceptación que acaba de hacer la comisión; porque al decir “sobrante”, no ha podido entenderse el vocablo con el criterio que la comisión establece ahora, con la nueva modificación. La ley de casas baratas no determina, precisamente, que ellas deban ser construídas en determinado punto de la ciudad, sino, por el contrario, en varios; de tal suerte, que si mañana la Comisión —y quizá ya se le haya presentado el caso— hubiese adquirido una gran extensión de tierra en condiciones razonables y convenientes, y resultase que la tierra es excesiva para las necesidades de la edificación de un número determinado de casas, habría entonces un sobrante para rematar o vender; pero sobrante no con el criterio de la modificación, de serlo por irregularidad o exigüidad de sus dimensiones, sino con el concepto de exceso de terreno; exceso que sería explicable en este caso, por la operación conveniente que realiza la Comisión de Casas Baratas. Es por esto que creo que el primitivo despacho de la comisión es el aceptable y el que la Cámara debe votar.

Por otra parte, no debemos perder de vista la circunstancia de que la realización de los propósitos de la ley está encomendada a una Comisión de personas idóneas, y es preciso dar un margen a esa Comisión dentro del cual pueda desempeñarse. No es conveniente que el Congreso diga: tiene que comprar tantos metros, o que entre en detalles semejantes. Que sea la Comisión la que se pronuncie, pues hay que dispensarle entera confianza; sobre todo, siempre estará dentro del control del poder administrador, y mañana, en presencia de cualquier irregularidad, éste podría intervenir.

A mí me parece muy conveniente, como legislador, que la Comisión de Casas Baratas tenga amplias facultades para comprar todo lo que le parezca conveniente y para vender después el excedente que no sea necesario para el objeto que se persigue.

Dentro de este criterio y de acuerdo con las últimas palabras del señor miembro informante, creo que la comisión no debe modificar su despacho, que debe insistir en él; y, por mi parte, estoy dispuesto a darle mi voto, por-

que considero que consulta los verdaderos intereses que nos proponemos resolver.

Sr. Bunge. — Pido la palabra.

Sr. Bonifacio. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Saguier). — La ha pedido primero el señor diputado Bunge.

Sr. Bunge. — Las razones que acaba de dar el señor diputado Goyeneche me parecen confirmar la necesidad de la definición que ha propuesto la comisión del término "sobrante". Sería un gravísimo error revender grandes extensiones de terrenos, aunque la Comisión los hubiera adquirido a bajo precio, porque todas las casas, todas las superficies de que pueda disponer la Comisión, si son de dimensiones suficientes y están bien ubicadas, son pocas todavía. Diez, veinte, cincuenta mil casas que se construyan, serían, dada nuestra escasez, como regar un desierto con cuentagotas.

La población de Buenos Aires, como consta según censo de 1914,— y desde entonces la situación tiene que haber empeorado— vive a razón de dos personas por pieza de habitación; hacen, por lo tanto, falta, unas 750.000 piezas de habitación.

Sr. Goyeneche. — En distintos barrios.

Sr. Bunge. — En cualquier barrio hay una enorme escasez. La Comisión no tiene tantos centenares de millones como para que puedan sobrar las casas que construya en un barrio cualquiera. En cualquier barrio en que se construyan casas baratas en una extensión de quince, veinte, treinta hectáreas, se verían llenas en seguida. Habría solicitantes para cada casa, porque hay una escasez inimaginable de viviendas.

De manera, que la previsión del señor diputado podría justificarse para dentro de cincuenta años, y si la Comisión hubiera edificado, por valor de trescientos o cuatrocientos millones de pesos.

Sr. Goyeneche. — Ya tendría la ley.

Sr. Bunge. — Falta demasiado tiempo para eso.

Sr. Goyeneche. — El hecho de que la ley lo autorice no significa que la Comisión vaya a vender lo que no crea sobrante.

Sr. Bunge. — Una institución pública no debe especular sobre el suelo; debe conservar a la colectividad cualquiera valorización que ocurra en sus propiedades. Es esta la razón para que la Comisión de Casas Baratas no deba especular con grandes extensiones de terrenos, y se la autorice a vender sólo pequeñas fracciones; es decir, verdaderos sobrantes.

Sr. Cabrera (A.). — Pido la palabra.

Me parece que la explicación que ha dado el miembro informante de la comisión tiene mucha importancia y va a inducir mi voto en un sentido favorable al despacho primitivo de la comisión.

Yo no sé con qué fondos cuenta esta Comisión de Casas Baratas; pero me ha parecido comprender que ha adquirido mayor extensión de la que por ahora necesitaría para construir las casas; que la compra de un terreno de mayor extensión de la que necesitaba, ha sido debida a que el remate fué judicial y no era posible adquirir lotes de ese terreno, y que ahora tendría que vender una parte de él para poder, con el dinero que obtenga, edificar el resto, beneficiando así a los pobres con casas baratas.

Si no se sanciona la ley tal como se ha proyectado por la comisión en su primitivo despacho, resultaría que la Comisión de Casas Baratas tendría una extensión grande de terrenos sin probabilidades de poder edificar, de manera que nadie se beneficiaría con la adquisición de terrenos para casas baratas. Ahora, si la Comisión dispone de grandes cantidades de dinero para edificar en todo ese terreno, no tendría inconveniente en votar la modificación propuesta; pero, como no creo que suceda eso, yo he de votar el despacho tal como estaba formulado primitivamente.

Nada más.

Sr. Melo. — Pido la palabra.

Esta ley es, señor presidente, como lo ha dicho el señor miembro informante de la comisión, una ley complementaria de la número 9677, que establece que los fondos creados por el artículo 7º de la ley número 7102, se destinarán a la compra de terrenos y a la edificación de casas baratas para vender a precios de costo y por sorteo, a obreros jornaleros o empleados con familia, de buena conducta y faltos de recursos, y que crea una comisión de cinco miembros ad honorem que ejercerá las funciones de dirección, fomento y el control a que se refiere esa ley.

Si se examinan las atribuciones fundamentales conferidas a la Comisión, especialmente por los artículos 3 y 22, se ve que ella tiene todas las que se requieren para adquirir los terrenos necesarios para construir casas baratas, y para vender las casas baratas a aquellos a quienes están destinadas por la ley.

Pero lo que no tiene es la facultad para permutar, para ceder, para vender aquellas fracciones de los terrenos comprados para la construcción de casas, que no se pueda o no convenga aplicar a este objeto.

El objetivo del proyecto que la comisión de legislación trae a la honorable Cámara, es el de completar las atribuciones de la Comisión de Casas Baratas. Cuando ésta, después de haber comprado terrenos, haya hecho la edificación de las casas, llenando el objetivo de la ley 9677, y se encuentre con que existen sobrantes —la expresión sobrantes, señor presidente, es para mí una expresión clara, precisa, cuyo contenido no puede dar lugar a dudas— entonces, digo, la Comisión está facultada para hacer la venta, pero por un precio no menor al de adquisición. Si empezamos a definir en la ley misma

la expresión "sobrante", vamos a empeorarla. Las leyes deben ser breves y sus términos claros, pero con la amplitud de contenido bastante para que de generales, no se vuelvan particulares y, por lo tanto, poco útiles.

Pero aun cuando no estoy de acuerdo con el agregado, acompañaré a los miembros de la comisión —que ya por mayoría han pensado y acaban de expresar que no tienen inconveniente en aceptarlo,— salvo mi criterio porque entiendo que las definiciones siempre empeoran la ley, extendiendo su texto inútilmente.

En cuanto a la venta en remate, parece necesario prescribirla: primero, por las garantías que ofrece el texto del artículo limitando la conformidad del Poder Ejecutivo, y segundo, por la limitación que significa.

Sr. Dickmann. — ¿Si me permite el señor diputado?...

Las leyes norteamericanas son leyes de un país moderno y adelantado en todo sentido, y que pueden servirnos de modelo, no solamente por su fondo, sino hasta por su forma.

Sr. Melo. — Las leyes de partidas daban también los motivos de sus disposiciones.

Sr. Dickmann. — Quiere decir que también nosotros...

Sr. Melo. — La palabra sobrante tiene un significado técnico y preciso.

Sr. Dickmann. — Sin embargo, todos estamos en desacuerdo sobre el concepto de la palabra sobrante.

Sr. Bunge. — El señor diputado Goyeneche entendía por sobrantes grandes extensiones.

Sr. Dickmann. — Y yo he entendido 70 metros cuadrados.

Sr. de Tomaso. — Pido la palabra.

Como miembro de la comisión, no quería hablar en este asunto, debido a la oposición que han hecho al artículo primero del despacho algunos de mis compañeros de diputación. Yo no soy toda la comisión y no puedo imponer dentro de ella mi criterio particular en toda su extensión, máxime cuando es necesario coordinar las opiniones de varios para concurrir, en la medida de lo posible, por lo menos, a un minimum de sanciones necesarias. Pero ante el giro que ha tomado la discusión, habiéndose ella derivado a cuestiones que nada tienen que hacer con el asunto concreto y de simple detalle que contempla el despacho de la Comisión de Legislación, me creo obligado a decir dos palabras para sostener la razón del agregado que ha formulado el señor diputado Araya, en nombre de algunos miembros de la comisión, entre los cuales me cuento.

La Comisión de Legislación se ha encontrado con ese asunto concreto, que le ha sido sometido, por un proyecto a raíz de gestiones hechas por la Comisión Nacional de Casas Baratas: ampliar o, mejor dicho, completar las facultades jurídicas que le da a esa entidad la ley que la instituyó. En ese

sentido, tratándose de una cuestión puramente de detalle, me pareció innecesario, y hasta contraproducente, plantear dentro de la comisión problemas de orden más general, ya que, en definitiva, no estaban en tela de juicio ni los procedimientos seguidos por la Comisión de Casas Baratas en el cumplimiento de lo que dispone la ley, ni la reforma a fondo de esta última.

Pero ahora, ante la definición que algunos señores diputados han dado de la palabra "sobrantes", me parece, en contra de lo que piensa mi distinguido colega de la comisión y presidente de la misma, doctor Melo, que es indispensable aceptar el agregado propuesto por el señor diputado Araya. El concepto de "sobrantes" que acaba de expresar el señor diputado Goyeneche, por ejemplo, es peligroso, porque si él primara podrían desvirtuarse los propósitos de la ley que creó la Comisión Nacional de Casas Baratas. La Comisión de Casas Baratas no es un organismo de especulación; los terrenos no debe adquirirlos con el fin de hacer "pichinchas", revendiéndolos con ganancia, sino con un propósito determinado: el de construir casas; lo cual significa que la Comisión sólo podrá adquirirlos en la medida conveniente, cuando vea que la extensión de suelo que se ofrece en venta y la ubicación del mismo, sirvan para los fines que persigue la ley que la creó.

Con ese principio, "sobrante" no puede ser sino aquella fracción que reste después de haberse hecho el plano de la construcción, y que, por lo reducido de sus dimensiones o por su forma, no sirva para los propósitos de la ley: para la construcción de un gran grupo de habitaciones de costo económico y de carácter higiénico.

Ante el peligro de que pueda la Comisión Nacional de Casas Baratas creer, de acuerdo con la definición del señor diputado Goyeneche, que es "sobrante" toda extensión de terreno por grande que sea, que ella no pueda o no quiera utilizar en su totalidad en seguida de comprarlo, me parece indispensable aceptar el agregado propuesto en nombre de algunos miembros de la Comisión de Legislación.

En ese sentido, el agregado completaría el artículo primero y evitaría que la cuestión de casas baratas se saliera de los límites precisos que le marca la ley convirtiéndose por esta interpretación tan elástica y tan amplia del vocablo "sobrante", en un organismo de especulación.

Sr. Goyeneche. — Pido la palabra.

Si el proyecto que está a la consideración de la cámara tuviera el alcance que le da el señor diputado miembro de la comisión, doctor de Tomaso, me parece que estaría de más y no presentaría utilidad su sanción, porque el "sobrante", con el concepto que le da el señor diputado, sería tan insignificante que no sé qué aplicación podría tener, ni quién podría interesarse por él. De tal manera que sería una ley inocua con ese criterio. Una casa barata, una casa para obreros, requiere una extensión limitada;

y si el terreno de que se trata no tiene siquiera capacidad para permitir la construcción de una modesta casita de cuatro piezas, ¿qué aplicación práctica puede tener fuera de ese destino? ¿quién podría interesarse por esa exigua fracción? ¿en qué podría utilizarse esa pequeña superficie?... Por esto creo que el autor del proyecto, señor ingeniero Demarchi, debió tener, sin duda, otro criterio al presentarlo y sin que esto importe hacer un cargo a la comisión, que en manera alguna formulo, creo que ella ha podido requerir informes de la Comisión de Casas Baratas y del autor del proyecto respecto al propósito que determinó su presentación, que seguramente ha de haber sido uno muy distinto al formulado por el señor diputado de Tomaso, miembro de la comisión.

La razón es obvia y elemental...

Sr. Bonifacio. — ¿Me permite el señor diputado?

El señor diputado Avellaneda ya ha dado la explicación, planteando el caso concreto que se ha presentado a la Comisión de Casas Baratas; de manera que el propósito de la comisión es el mismo que está sosteniendo el señor diputado.

Sr. Goyeneche. — Perfectamente: si es así, es de extrañarse que la comisión proponga una modificación al despacho.

Sr. Bonifacio. — La comisión retira su agregado.

Sr. Goyeneche. — Así somos lógicos, porque el despacho primitivo tiene su razón de ser.

De manera que estamos discutiendo inútilmente.

Sr. Araya. — Pido la palabra.

Dada la situación que se ha planteado, no tengo inconveniente en retirar la indicación que había hecho.

La propuse para aclarar la disposición; pero desde que se considera que el agregado es inútil, dado que no hace sino definir lo que en el lenguaje común tiene ya una definición bien precisa, no tengo inconveniente en retirar esa aclaración, no modificación, que he hecho.

Sr. de Tomaso. — Yo la reproduzco, señor presidente, a título particular.

Sr. Repetto. — Pido la palabra.

Yo lamento mucho, señor presidente, haber provocado una discusión tan complicada con una proposición tan sencilla.

Recordarán los señores diputados que al formular mi moción de agregado, lo hice basándome en el caso hipotético de que la Comisión de Casas Baratas adquiriera en la capital una gran área de terreno, construyera en el centro o en uno de los extremos un barrio o un conjunto de casas y procediera luego a la enajenación del terreno sobrante.

Yo tuve una sospecha, señor presidente, porque el rodar por el mundo, sobre todo entre los asuntos públicos, se le aguza a uno cierto sentido que le lleva a sospechar siempre los peores procedimientos; y esa suposición sobre que basé mi moción es, precisamente, la que acaba de confirmar el señor diputado, miembro informante de la Comisión de Legislación.

Nos encontramos con el caso típico sospechado por mí. La Comisión de Casas Baratas ha hecho una adquisición excesiva, a su juicio, y ahora trata, antes de iniciar la construcción, de vender el terreno que considera sobrante.

Considero, señor presidente, que en estas condiciones la subasta pública se impone, y me extraña mucho que la Comisión de Legislación no la acepte, porque allí se va a hacer un negocio de especulación, y ese negocio — y ese negocio que yo supongo malísimo para la Comisión de Casas Baratas — puede importar un perjuicio para los intereses del fisco. Es preciso, entonces, que sea el mejor postor el que se lleve esos terrenos, poniéndolos a la venta en subasta pública.

Ahora llega la oportunidad de hacer una crítica al fondo del sistema adoptado por la Comisión de Casas Baratas, y yo iría hasta negarle esta autorización para vender sobrantes, porque ninguna comisión encargada de construir casas baratas ha de encontrarse en el caso de tener que vender terrenos sobrantes. Si los hubiese debería apresurarse a construir allí viviendas para realizar los fines para que ha sido creada; y en el caso de que se tratara de terrenos tan pequeños por sus dimensiones o tan irregulares por su forma que no pudieran ser utilizados, deben ser concedidos a los vecinos o destinados a jardines o parques, que siempre constituyen notas agradables e higiénicas, junto a los grupos de casas. •

He de recordar, también, que en las 210 ó 212 casas que ha construido la cooperativa “El Hogar Obrero”, en ningún caso ha tenido que deshacerse de ningún sobrante; por el contrario, siempre le ha parecido escaso el terreno de que disponía, y precisamente, por no disponer del terreno suficiente ha tenido que dar al gran edificio que ha construido aquí en esta capital, una forma irregular determinada por una especie de cuña que un terreno de propiedad municipal hace en el de esta cooperativa.

Considero, señor presidente, una práctica funesta que una Comisión de Casas Baratas encuentre que le sobra terreno, cuando aun no ha construido una sola casa en una ciudad como Buenos Aires, donde tanta falta hacen las casas baratas, lindas e higiénicas. Por eso creo que el agregado propuesto por mí es indispensable, sobre todo después de la aclaración que ha hecho el señor miembro informante de la comisión. Es una informalidad que se venga a proponer semejante operación; no podemos consentir que esa Comisión se deshaga del excedente de terreno, si no en esa forma,

mejor que otra cualquiera, la subasta pública, aun para el caso, señor presidente, de que la Comisión de Casas Baratas, procediendo con un criterio financiero, hubiera combinado la operación de adquirir grandes superficies de terreno para construir en una parte de los mismos los grupos de casas baratas, y especular luego con la valorización de los terrenos restantes. Eso podría ser un plan financiero, pero no para una Comisión de Casas Baratas instituída por el Estado y sostenida con dineros del Estado; eso sería una magnífica, una brillante, una inteligente operación financiera para una compañía que se constituyera como empresa capitalista para fomentar los intereses edilicios y para realizar dividendos, dos cosas que se concilian perfectamente bien. Pero no para una comisión oficial que procede con dineros del Estado y que está destinada a llenar necesidades inmediatas y urgentes. Eso es desvirtuar fundamentalmente el propósito, el principio de la ley, y yo creo que en este momento la cámara, si autoriza esa negociación, ha de hacerlo tomando todos esos recaudos, que son indispensables para que esta operación no se realice en una forma perjudicial para los intereses del fisco.

Sr. Melo. — Pido la palabra.

Ya quería observar hoy —y lo había olvidado voluntariamente— que la Comisión Nacional de Casas Baratas está facultada por el artículo 22 de la ley 9677 para adquirir, pero no en remate público. No se ha establecido, aun cuando esa sea la norma general prescripta en la ley de contabilidad para toda compra hecha por cuenta de la Nación.

Sr. Repetto. — Pero, ¿cómo va a hacer, señor diputado?

Sr. Melo. — Sí, señor diputado.

Por el artículo 22 de la ley 9677...

Sr. Repetto. — Los terrenos que se ofrecen a la venta, no se ofrecen siempre en subasta pública, señor diputado. Es una cosa completamente distinta.

Sr. Melo. — La misma garantía que el señor diputado exige para vender debería exigirse para comprar. Voy a esto: si la Comisión de Casas Baratas está facultada para comprar sin limitación de forma y de base, el mismo abuso del dinero puede hacer comprando que vendiendo; y en este despacho de la Comisión de Legislación, le establecemos un límite que no tiene el artículo 22 de la ley 9677 vigente, que ha sido dictada en 1915.

Sr. Repetto. — Las observaciones del señor diputado Melo suelen merecer mi respeto, pero en este caso me parece que su juicio es un tanto apasionado. La subasta pública es la forma de venta que más puede atraer a los interesados, pero esa forma de subasta pública no puede resolverse sino cuando se tiene facultad para ello. El que vende puede siempre resolver lo que hará en subasta pública; el que compra, debe comprar dentro de

ciertos barrios y superficies, ese no puede imponerle al vendedor la subasta pública. De manera que no es el caso de confundir estas dos situaciones, que son diametralmente distintas. Pero como ya me parece haber convencido al señor diputado con mi observación, no insisto en ello.

Sr. Melo. — He comprendido, pero no hay limitación alguna en el artículo 22.

Sr. Bunge. — Eso sería, señor diputado, para facilitar la venta a bajo precio, pero no se trata de eso.

Sr. de Tomaso. — La observación que acaba de hacer el señor diputado Melo respecto a que la Comisión Nacional de Casas Baratas está obligada a adquirir en subasta los terrenos que compre, la había hecho yo hace un momento, conversando privadamente con algunos de mis colegas.

Sr. Melo. — Pero no conmigo.

Sr. de Tomaso. — No con el señor diputado, porque no estaba sentado a mi lado. Yo sostenía el criterio de que “sobrante” era económica y jurídicamente, dentro de los propósitos que han inspirado la ley de casas baratas, la extensión de tierra que he definido al sostener el agregado del señor diputado Araya, reproducido después por mí. Pero parece haber quedado aceptado, por lo menos entre una buena parte de los miembros de la comisión y de los diputados que han tomado parte en la discusión, que sobrante puede entenderse en otro concepto. Y si es así, si se ha de entender por sobrante cualquier extensión, por grande que sea, de un terreno que la Comisión compre y del cual se proponga emplear alguna vez solo la mitad o la tercera parte, creo, y así lo declaro como diputado, y como miembro de la comisión, y así lo acabo de decir a algunos miembros de ella, que es indispensable aceptar el criterio de la venta en remate público, obligatoriamente, para poner coto a cualquier abuso posible y para que los procedimientos de la Comisión Nacional de Casas Baratas no carezcan de seriedad.

Sr. Dickmann. — Pido la palabra.

A mi entender, toda la discusión, un poco intrincada y excesivamente larga, sobre este proyecto de ley que en sí mismo no es muy importante, proviene de esta singular situación: de venir a la Honorable Cámara un pedido de la Comisión Nacional de Casas Baratas para vender sobrantes, cuando aún no ha construído ni una sola casa. Esto sorprende a muchos señores diputados porque es una circunstancia dudosa y un poco rara.

Al comienzo de esta discusión, yo he propuesto establecer un límite a estos sobrantes. Me pareció raro el sobrante aparecido así, y propuse un límite que me parecía lógico; después el señor diputado por la Capital doctor Beiró quiso modificar el concepto, que a mi modo de ver era aceptable, aunque un poco vago, y entonces el señor diputado Araya, miembro de la

Comisión de Legislación, definió mejor el concepto de sobrante, y yo acepté su modificación.

Sr. Beiró. — Mi concepto es el mismo del señor diputado Araya.

Sr. Dickmann. — Perfectamente; ahora, señor presidente, después de esta discusión y del agregado del señor diputado Repetto, de que los sobrantes grandes se vendan en subasta pública, yo llego a la conclusión de que se nos propone una ley mala, si no se aceptan los agregados, y por lo cual me veré obligado a votar en contra de ella.

Comprendo que la Comisión no debe enajenar sus terrenos; una de dos: o ha comprado mal, sin estudiar bien el terreno que necesita, el sitio o la extensión, o si ha comprado bien, no tiene por qué vender. No hay exceso de terreno para una comisión que durará *per secula secolorum*, no es para hoy ni para mañana; y si la comisión ha comprado a bajo precio un buen terreno, no tiene por qué venderlo; no es el caso de un particular apurado que necesita vender una parte, para construir en otro.

Sr. Goyeneche. — Será con el propósito de hacerse de recursos, precisamente.

Sr. Dickmann. — Desco agregar algo más a lo dicho por el señor diputado Repetto.

Podría admitirse lo que acaba de decir el señor diputado Goyeneche, de que puede ser para hacerse de recursos; pero sucedería esta curiosa situación: que una Comisión instituida por ley para construir casas baratas, especularía alrededor de sus propios terrenos y encarecería a todas las demás casas vecinas, y entonces las casas baratas redundarían en perjuicio de los habitantes de la capital porque encarecerían las demás habitaciones.

Yo llego a comprender que si la Comisión compra extensos terrenos, tal vez convenga que ella establezca allí barrios completos, porque serían más baratas las casas, según lo expresó el señor diputado Bunge.

Para hacer realmente casas baratas se necesita tener un plan completo y extenso, sobre todo con terrenos apropiados donde cabrían perfectamente bien jardines, que hacen mucha falta en la ciudad de Buenos Aires.

En ese sentido, si no se acepta la limitación de esos sobrantes y si no se acepta la modificación del señor diputado Repetto, de que la venta sea en subasta pública, yo, y creo que algunos otros señores diputados, nos veremos obligados a votar en contra de este proyecto.

Sr. Melo. — Aceptamos, señor presidente, porque es una garantía, y también para concluir con la discusión.

Sr. Beiró. — Pido la palabra.

Yo aceptaría la idea propuesta por el señor diputado Repetto, pero no con la amplitud con que él lo propone. Como dije, quería fijar el criterio general y el criterio especial que debe regir en la materia.

Como criterio general acepto — y creo que ningún señor diputado puede rechazarlo — el del remate público para la enajenación de los bienes del Estado. Principio general: venta en remate público de los bienes del Estado. Pero pueden mediar circunstancias especiales, por la forma, por las dimensiones, por la situación del lote, que hagan que sólo puedan interesarse por él los linderos o tratarse de terrenos que por cualquier otra circunstancia no convenga llevar a remate público. Es por esto que yo, aceptando el agregado del señor diputado Repetto, proponía redactarlo en estos términos: que se autorice a la Comisión a vender privadamente sólo cuando por la situación, dimensiones, forma o por cualquier otra circunstancia especial, no fuera conveniente el remate público. De manera que, como concepto general dominante, estaría el remate público y como excepción, la venta privada.

Llamo la atención de los señores miembros de la comisión, por si les pareciera conveniente la solución; en general remate público, y si por circunstancias especiales no fuera conveniente el remate, entonces se va a la venta privada, siempre dentro del concepto de que ha de entenderse por sobrante la fracción de terreno que no puede destinarse a los fines de la ley de casas baratas.

Sr. Tamborini. — Pido la palabra.

Tal cual está redactado el artículo de la ley, la Comisión Nacional de Casas Baratas se vería obligada a vender en subasta pública los terrenos, porque así lo establece la ley de contabilidad. Sólo una autorización especial de la ley podría hacer que la Comisión pudiera vender privadamente. Tal cual está redactado el artículo, es necesaria la modificación propuesta por el señor diputado por la capital.

Sr. Daneri. — Pido la palabra.

La última parte del artículo en discusión faculta a la Comisión Nacional de Casas Baratas para ceder para calles públicas lo que corresponda. Entiendo que estas cesiones han de ser a título oneroso, y para aclarar el concepto del artículo, propongo que en seguida de la palabra “ceder” se pondrá a título oneroso. Nada más.

Sr. Avellaneda (N. A.). — Tiene que ser a título oneroso.

Sr. Melo. — Pero, señor diputado, ceder a título gratuito, es donar, de manera que...

Sr. Daneri. — Pero la cesión puede ser a título oneroso, y entonces sería una venta, o ser a título gratuito.

Sr. Melo. — No; sería una donación.

Sr. Repetto. — Pido la palabra.

En vista de que el debate que se ha producido alrededor de este despacho ha sido tan contradictorio dentro de la comisión y de la cámara, al punto que le ha sido dado a la cámara asistir al espectáculo de que una propo-

sición hecha por un miembro de la Comisión de Legislación, en nombre de ella, no fuera apoyada por el resto de sus miembros, francamente me parece que lo más prudente sería volver este despacho a estudio de la comisión para que, de acuerdo con las opiniones manifestadas, reanude la discusión y formule luego otro despacho para someterlo en otra oportunidad a la consideración de la cámara.

Hago moción en ese sentido.

Sr. Presidente (Sagüer). — Está en discusión esa moción, porque es previa.

Sr. Araya. — Pido la palabra.

La moción que hace el señor diputado por la capital es redundante e inútil.

La discusión ya se ha hecho en la cámara, de manera que más razones que las que se han dado para combatir o defender el proyecto no se van a dar en la comisión. Volverlo a ella es obstaculizar inútilmente el despacho de este proyecto de ley, que puede muy bien sancionarlo la cámara.

Respecto a la observación que ha hecho el señor diputado por Entre Ríos, el señor diputado debe comprender que, tratándose de terrenos, para poder lotearlos y edificarlos es necesario primero abrir las calles públicas. Es necesario darle a la Municipalidad precisamente esos terrenos para que haga la apertura de las calles, de manera que el provecho lo recibe primero la Comisión de Casas Baratas al abrirse las calles, pues así puede edificar. Cualquiera persona que tenga una vasta extensión de terreno urbano, para poder edificar tendrá que ceder la extensión necesaria para las calles públicas y será así el primer beneficiado.

De manera que está bien el proyecto, cuando dice: “ceder para calles públicas lo que corresponda”.

La calle no la va a pagar la Municipalidad; la va a pagar siempre el que edifique, porque a él va a servirle en primer lugar.

Sr. Méndez Casariego. — Hay una moción de volver el asunto a comisión.

Sr. Presidente (Sagüer). — Está hecha y se va a votar.

Sr. Méndez Casariego. — Entendía que estaba en discusión esa moción; pero como veo al señor diputado Araya discutir sobre un punto del artículo primero, me parece que debería concretarse a la moción de orden.

Sr. Presidente (Sagüer). — En su primera parte, el señor diputado ha contestado a la moción del señor diputado Repetto, y en la segunda al señor diputado por Entre Ríos.

Sr. Méndez Casariego. — Con respecto a la moción de orden, quiero decir que entiendo que no cabe esa moción desde el momento que la comisión acaba de aceptar las dos modificaciones que han sido presentadas, y los mismos que las han propuesto han aceptado la forma que les ha dado la Comi-

sión de Legislación. En consecuencia, salvada la divergencia en los términos en que lo ha sido, me parece que no hay cuestión y que lo que corresponde es votar.

Sr. Daneri. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Saguier). — ¿Sobre la moción de orden?

Sr. Daneri. — No, señor presidente.

Sr. Presidente (Saguier). — Entonces le rogaría, señor diputado, que subordinara el uso de la palabra a la resolución que debe tomar la cámara.

Sr. Melo. — Pido la palabra, para hablar sobre la moción de orden.

La moción del señor diputado Repetto de que este asunto vuelva a comisión se funda, principalmente, en una manifestación hecha por el señor diputado Tamberini, de que la ley de contabilidad establece la subasta pública para toda venta y en consecuencia de la necesidad de hacer concordar esta ley con la de contabilidad.

Sr. Repetto. — En varias circunstancias se funda.

Sr. Melo. — Desearía que se me señalara el artículo de la ley de contabilidad que establece la subasta pública en todos los casos para las ventas.

Sr. Repetto. — Eso corresponde al señor diputado Tamberini. (Risas).

Sr. Melo. — Vuelvo sobre mi anterior observación. De cualquier modo, no quiero que se me tache de tenaz en un detalle, aún cuando lo creo importante. Sin estar convencido por mi parte, los miembros de la comisión aceptaremos la cláusula del remate para concluir. Pero no porque haya ley que establezca la obligación en todos los casos de vender en remate público los bienes del Estado, ni porque eso sea siempre lo mejor.

Sr. Tamberini. — Es una tradición administrativa de todos los buenos gobiernos.

Sr. Melo. — No es tampoco una tradición de todos los buenos gobiernos, porque en el remate puede hacerse tanto fraude como en la venta privada, y él puede ser inconveniente en algunos casos.

Esta discusión pareciera tener por base el deseo de hacer objeciones al despacho de la comisión.

Sr. Repetto. — No, señor diputado.

Sr. Bonifacio. — ¡Pero si la comisión ha aceptado!

Sr. Melo. — No subasta, sino remate.

Varios señores diputados. — Es lo mismo.

Sr. Melo. — No es lo mismo; porque hoy no hay subasta.

Sr. Presidente (Saguier). — Se va a votar la moción formulada por el señor diputado por la capital, de que el proyecto que está en discusión vuelva a comisión.

—Se vota, y resulta negativa.

—En discusión nuevamente el artículo 1°.

Sr. Presidente (Saguier). — Tiene la palabra el señor diputado Daneri.

Sr. Daneri. — El señor diputado ha aclarado el concepto de las calles públicas que van a ser cedidas por la Comisión Nacional, vale decir, que son aquellas que se van a formar con motivo de la subdivisión y edificación que realice la Comisión.

En ese sentido, mi proposición no tiene razón de ser y la doy por retirada.

Sr. Dickmann. — Pido la palabra.

Voy a hacer un nuevo agregado al agregado del señor diputado Repetto. (Risas).

Me parece que no va a prestarse a discusión; es un agregado de cierta importancia y creo que va a ser aceptado por la comisión y por la honorable Cámara.

Una vez establecida la subasta pública, es útil agregar la prescripción que establece el Banco Hipotecario en sus estatutos para los remates, de que debén ser aprobados luego por el directorio. La Comisión Nacional de Casas Baratas, en este caso, dentro de los quince días, debe aprobar el remate, porque conviene establecer que el que adquiera en subasta pública no es comprador definitivo con tener simplemente el boleto de compra, ya que a la Comisión puede no convenirle el precio o el adquirente, por el destino que le vaya a dar, en tal forma que si la Comisión no aprobara el remate, éste se consideraría como no efectuado.

Esta es una prescripción análoga a la que establece el Banco Hipotecario y me parece muy conveniente.

Sr. Presidente (Saguier). — Se va a dar lectura al artículo 1º, tal como queda aceptado por la comisión.

Sr. Araya. — Que se vote por partes.

Sr. Presidente (Saguier). — Conviene que se haga primero la lectura del artículo tal como ha sido aceptado por la comisión en su totalidad.

Sr. Secretario (Zambrano). — Artículo 1º. La Comisión Nacional de Casas Baratas creada por la ley 9677 queda autorizada para vender en remate público a un precio no menor que el de su adquisición, y previo acuerdo en cada caso del Poder Ejecutivo, los sobrantes de los terrenos que ella haya adquirido o adquiera para la construcción de casas baratas; para permutar, también con aprobación del Poder Ejecutivo, los mismos sobrantes por terrenos de propiedad municipal y para ceder para calles públicas lo que corresponda.

El señor diputado Beiró había propuesto como otro párrafo de este artículo: “Queda autorizada la venta privada sólo cuando la situación, dimensiones, forma u otra circunstancia especial no fuera conveniente el remate público”.

El señor diputado Dickmann propone como párrafo aparte: “El remate autorizado por el presente artículo debe ser aprobado por la Comisión Nacional de Casas Baratas dentro de los quince días de efectuado”.

Sr. Méndez Casariego. — ¿Ese agregado ha sido aceptado por la comisión?

Sr. Avellaneda (N. A.). — No, señor diputado.

Sr. Presidente (Saguier). — ¿Y el del señor diputado Beiró?

Sr. Avellaneda (N. A.). — Tampoco.

Sr. Presidente (Saguier). — Se va a votar por partes.

Corresponde votar el despacho de la comisión.

—Se vota y es aprobado.

Sr. Presidente (Saguier). — Se va a votar el párrafo propuesto por el señor diputado Beiró.

Sr. Beiró. — Queda sin efecto, señor presidente, porque se ha aprobado el artículo de la comisión.

Sr. de Tomaso. — Yo he propuesto un agregado, señor presidente.

Sr. Presidente (Saguier). — Se va a dar lectura.

Sr. Secretario (Zambrano). — El agregado propuesto por el señor de Tomaso es el siguiente: “Se consideran como sobrantes, a los fines del presente artículo, los terrenos que por sus escasas dimensiones o por su forma no sirvan a los objetos de la ley”.

Sr. Presidente (Saguier). — Se va a votar el agregado propuesto por el señor diputado por la capital.

—Se vota, y resulta negativa.

Sr. Presidente (Saguier). — Se va a votar el agregado propuesto por el señor diputado Dickmann y del que va a dar lectura la secretaría.

Sr. Secretario (Zambrano). — “El remate autorizado por el presente artículo debe ser aprobado por la Comisión Nacional de Casas Baratas dentro de los quince días de efectuado”.

—Se vota y resulta negativa contra 29 votos sobre 61 señores diputados.

Sr. Dickmann. — Pido rectificación, pues deben saber los señores diputados que se trata de una prescripción importante que consigna en sus estatutos el Banco Hipotecario Nacional.

Da facultad a la Comisión a aprobar el remate o no aprobarlo.

—Rectificada la votación, resulta afirmativa de 32 votos.

—El artículo 2º es de forma.

Sr. Presidente (Saguier). — Queda sancionado el proyecto en discusión.

* * *

(Continuación).

DESPACHO DE LA COMISION DE LEGISLACION

CASAS BARATAS

(Venta de sobrantes)

Sesión de Agosto 13 de 1918

(Diario de Sesiones, Cámara de Senadores,
año 1918, Tomo I, pág. 601).

Sr. Presidente. — Se va a pasar a la segunda parte de la orden del día N°. 12, que estaba atrasada, por no estar presente el señor miembro informante, que era el señor senador Molina.

—Se lee.

Honorable Senado:

La Comisión de Legislación ha estudiado el proyecto de ley venido en revisión, por el que se autoriza a la Comisión Nacional de Casas Baratas para vender o permutar los terrenos sobrantes; y, por las razones que dará el miembro informante, os aconseja le prestéis vuestra sanción.

Sala de la Comisión, trece de Agosto de 1918.

Julio A. Roca, Emilio Molina, Octavio Iturbe.

* * *

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Art. 1°. — La Comisión Nacional de Casas Baratas, creada por ley 9677, queda autorizada para vender en remate público, a un precio no menor que el de adquisición, y previo acuerdo, en cada caso, del P. E., los sobrantes de terreno que ella haya adquirido o adquiriera para la construcción de casas baratas; para permutar, también con aprobación del P. E., los mismos sobrantes por terrenos de propiedad municipal y para ceder para calles públicas lo que corresponda. El remate autorizado por el presente artículo, debe ser aprobado por la Comisión Nacional de Casas Baratas dentro de los quince días de efectuado.

Art. 2°. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dado en la Cámara de Diputados, en Buenos Aires, a los veintiún días del mes de Junio de 1918..

Fernando Saguier. — Carlos J. Bonorino

* * *

DISCUSION PARLAMENTARIA

Sr. Presidente. — Está en discusión en general.

Sr. Molina. — Pido la palabra.

La ley 9677 ha creado la Comisión Nacional de Casas Baratas fijando su facultad y dándole los recursos necesarios para llenar su cometido.

Esta Comisión fué presidida en su origen por el Dr. Marcelo T. de Alvear y hasta hace pocos días por el Ing. Alfredo Demarchi. Ha realizado una meritoria labor, que está consignada en el folleto que ha sido distribuido a los señores senadores. Se han adquirido terrenos en distintos barrios de la ciudad con una extensión aproximada de trescientos mil metros cuadrados y por un costo de \$ 1.400.000 m/n. Se han confeccionado proyectos, concursos de arquitectos, planos para la edificación de casas de módico precio con las condiciones de orientación y de higiene y que una vez construídas podrán ser adquiridas por los obreros y por los empleados modestos a largos plazos, pagando una cuota mensual. La ley faculta a la Comisión para adquirir los terrenos necesarios y para aceptar donaciones y legados, pero contenía una deficiencia: la Comisión no podía vender los sobrantes. Es difícil que se encuentren terrenos exactamente ajustados por sus dimensiones a un conjunto de construcciones proyectadas conforme a un plano racional de edificación. Los cercenamientos a las propuestas tienen el inconveniente de que los proponentes elevan el precio, porque sino se exponen a quedar con fracciones inútiles para fines comerciales.

Otras veces la Comisión ha tenido que adquirir terrenos en condiciones irreductibles, o compraba todo o no compraba nada, como ha sucedido con Villa Ambato. La Comisión tenía gestionada la adquisición de cien mil metros cuadrados con los herederos, viene la liquidación testamentaria y se venden todos los lotes: 182.000 metros cuadrados, quedando sin efecto el convenio gestionado por 100.000 metros.

Por lo demás, el proyecto que está a consideración del Honorable Senado, y que ha tenido su sanción en la Cámara de Diputados, reúne todos los requisitos que puedan exigirse por una buena administración. Los sobrantes deben venderse en remate público, por precios que no sean inferiores a su adquisición, y previo acuerdo del Poder Ejecutivo. También autoriza el proyecto a permutar sobrantes con terrenos municipales y a conceder los mismos para apertura de calles.

Nada más.

Sr. Presidente. — Si ningún señor senador hace uso de la palabra, se va a votar en general el despacho de la comisión.

—Se vota y resulta afirmativa, aprobándose también en particular todo el proyecto.
Sr. Presidente. — Queda convertido en Ley.

* * *

TEXTO DE LA LEY N°. 10.479

**VENTA O PERMUTA DE SOBANTES DE TERRENOS DE LA
COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS**

Artículo 1°. — La Comisión Nacional de Casas Baratas, creada por Ley N°. 9677, queda autorizada para vender en remate público, a un precio no menor que el de su adquisición y previo acuerdo, en cada caso, del Poder Ejecutivo, los sobrantes de los terrenos que ella haya adquirido o adquiriera para la construcción de casas baratas; para permutar, también con aprobación del Poder Ejecutivo los mismos sobrantes por terrenos de propiedad municipal, y para ceder, para calles públicas, lo que corresponda. El remate autorizado por el presente artículo debe ser aprobado por la Comisión Nacional de Casas Baratas, dentro de los quince días de efectuado.

Art. 2°. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la sala de sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a 17 de Septiembre de 1918.

BENITO VILLANUEVA

Adolfo J. Labougle

Secretario del Senado

FERNANDO SAGUIER

Carlos C. Bonorino

Secretario de la C. de DD.

* * *

DERECHOS DE IMPORTACION

MENSAJE Y PROYECTO DE LEY DEL P. E.

Sesión de Septiembre 22 de 1915
(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados,
año 1915, Tomo III, pág. 431).

Buenos Aires, Setiembre 22 de 1915.

Al Honorable Congreso de la Nación:

La Intendencia Municipal de la Capital se ha dirigido al Poder Ejecutivo solicitando que recabe de vuestra honorabilidad la sanción de una ley permitiendo la libre entrada de los materiales destinados a la construcción de diez mil casas obreras, de acuerdo con un convenio celebrado con la Compañía de construcciones modernas.

El Poder Ejecutivo adopta el temperamento que se propone como base de un simple ensayo de ese género de construcciones, destinadas a prestar servicios de importancia en el país, dentro de las limitaciones que se establecen en el proyecto; y opina que si se consiguen los resultados que se han tenido en vista, se habrá allanado el camino a la solución de un problema edilicio de práctica y saludable trascendencia desde el doble punto de vista de las reglas de higiene y regularización de las condiciones de vida, de los llamados a ser habitantes de las casas de que se trata, con lo cual quedará compensada la franquicia fiscal que se acuerda.

La limitación a doscientos cincuenta pesos oro de los impuestos eximidos para cada casa, se explica por consideraciones de carácter fiscal; por la conveniencia de estimular la construcción de casas modestas y por consiguiente, de costo reducido; como la limitación del número de casas a un millar, se explica por la conveniencia de reducir el estímulo a las proporciones de un ensayo de ese régimen de habitaciones, sobre todo en una época en que éstas no escasean en los centros urbanos.

Por último, para facilitar las operaciones financieras se expresa que cuando las casas sean hipotecadas para garantizar los títulos de deuda pública, la inscripción hipotecaria subsistirá hasta la cancelación total del crédito garantizado.

Dios guarde a vuestra honorabilidad.

V. DE LA PLAZA

Francisco J. Oliver

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º. — Decláranse libres de derechos de importación los materiales extranjeros que se introduzcan con destino a la construcción de casas para empleados y obreros, quedando esta franquicia sujeta a las condiciones siguientes:

- 1º. Que los materiales sean de los que no se produzcan ni se fabriquen en el país y destinados a formar parte integrante de los edificios.
- 2º. Que las casas hayan de ser enajenadas por precios pagaderos en cuotas mensuales, por habitación, en virtud de contratos celebrados con la respectiva autoridad local.
- 3º. Que la suma de los derechos eximidos no pase de doscientos cincuenta pesos oro sellado por cada casa.

Art. 2º. — Cuando las casas sean hipotecadas para garantizar títulos de deuda pública, la inscripción subsistirá hasta la cancelación total del crédito garantizado.

Art. 3º. — Esta exención se acordará por el término de tres años y por un número no mayor de mil casas.

Art. 4º. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FRANCISCO J. OLIVER.

—A la Comisión de Presupuesto.

* * *

SOCIEDADES COOPERATIVAS

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO JUAN B. JUSTO

Sesión de Septiembre 30 de 1915
(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados,
año 1915, Tomo III, pág. 716).

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º. — Desde la promulgación de la presente ley, y a excepción de empresas ya establecidas, sólo podrán darse el nombre de sociedades cooperativas las que, con las prescripciones del Código de Comercio, llenen además los requisitos siguientes:

- a) No vincularse por sus estatutos ni reglamentos a secta religiosa ni partido político;
- b) No remunerar con comisión, ni en otra forma, a quien aporte nuevos socios o coloque acciones;
- c) No conceder ventaja ni privilegio alguno a los iniciadores y fundadores, ni parte alguna de los beneficios al directorio, ni preferencia a parte alguna del capital;
- d) Todas las acciones, una vez integradas, serán del mismo valor;
- e) No permitir en las asambleas el voto por poder;
- f) Todos los empleados deben ser socios;
- g) No conceder crédito para el consumo;
- h) Si prestan dinero a los socios, no cobrarán nada a título de premio, prima o con otro nombre, que reduzca la suma prestada por debajo del monto nominal del préstamo, ni durante la duración del préstamo recargarán el interés a título de prima;
- i) El directorio podrá ordenar en cualquier momento el retiro del capital;
- j) Los balances y memorias del directorio serán semestrales y sometidos a la asamblea general con igual periodicidad;
- k) Los beneficios se distribuirán entre los socios en las cooperativas

o secciones de consumo en proporción a los consumos; en las cooperativas de producción, en proporción al trabajo hecho; en las cooperativas o secciones de adquisición de elementos de trabajo y de transformación, y venta de productos agrícolas, en proporción al monto de las operaciones de cada socio; en las cooperativas o secciones de crédito, en proporción al capital.

Art. 2º. — Los menores de 18 ó más años de edad y las mujeres casadas pueden hacerse socios de las sociedades organizadas de acuerdo con la presente ley y disponer por sí solos de sus acciones.

Art. 3º. — Las sociedades organizadas de acuerdo con la presente ley quedan exentas del impuesto de papel sellado y del de contribución directa sobre los edificios.

Art. 4º. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

J. B. Justo. — E. Dickmann. — F. Cúneo. — A. M. Giménez. — Antonio de Tomaso. — M. Bravo. — Nicolás Repetto.

Sr. Justo. — Pido la palabra.

Voy a fundar brevemente este proyecto.

Se trata, señor presidente, de establecer relación entre el nombre y la cosa, en lo que se refiere a cierto orden de sociedades anónimas. En los partidos políticos, no importa tanto que no haya esa relación: estamos habituados a ver partidos que se llaman de un modo y son otra cosa; pero esta circunstancia, — aunque no sea indiferente para el progreso nacional, pues sería bueno que los ciudadanos tuvieran un índice claro de las tendencias de cada agrupación política en la denominación que la agrupación lleva, — es inevitable, con todos sus inconvenientes, porque sería imposible que los legisladores nos pusieran de acuerdo en el sentido de dar patente a una opinión determinada de las que bregan por el predominio político.

Pero cuando se trata de organizar legalmente la actividad económica del pueblo, actividad tan sana como la cooperación, reconocidamente útil y reconocida en ese carácter por la legislación universal de los países cultos, la cuestión cambia de aspecto, y es de la mayor significación, del mayor interés público, que no tengan derecho a llamarse cooperativas sino las sociedades que realmente lo son.

Es a lo que tiende este proyecto: a caracterizar las sociedades que tienen por objeto el bienestar colectivo de los socios, mediante la acción económica de ellos mismos.

El punto difícil a reglamentar en la organización de estas sociedades— porque es precisamente el que establece su distinción de las simples sociedades capitalistas—es el que se refiere al empleo y manejo del capital dentro

de ellas. Todo lo demás se impone por sí mismo, dentro de las costumbres establecidas por sus fundadores, desde el origen de estas asociaciones; pero, en lo que se refiere al empleo del capital, quedan todavía puntos de vista diferentes, y es necesario impedir que, so color de cooperación, prosperen, o pretendan prosperar empresas del capital privado que no persiguen más fin que el lucro.

A este objeto responden prescripciones legales establecidas por los Estados americanos, por Alemania, y por otros países respecto del manejo de estas sociedades.

En alguna parte se ha creído conveniente limitar el monto del capital que pudiera pertenecer a un solo socio. No he creído necesario introducir esa cláusula, dado que en nuestro país el Código de Comercio establece, muy sabiamente, que en las cooperativas, cada socio tiene un solo voto. La limitación viene, pues, por sí misma: no hay mucha gente dispuesta a aportar grandes sumas de dinero para aumentar el capital de sociedades en cuya administración cualquier socio, por insignificante que sea su parte en el capital social, tiene los mismos derechos, a estas sociedades, cuyo directorio está fatalmente formado en gran parte, sino en mayoría, por personas que no son capitalistas y que no tienen, por consiguiente, los móviles ni las preocupaciones del capital.

En la ciudad de Buenos Aires, por ejemplo, existe la cooperativa "El Hogar Obrero", administrada por un directorio, que maneja honorariamente casi un millón de pesos, y del cual forman parte el obrero cepillero Pablo Luoni, el chauffeur Juan Calabrese, el confitero Baliño González, el tabartero Antonio Planas, el grabador Francisco Dagnino y el pintor Juan Petragli. No parece, pues, necesario limitar la cantidad de capital que haya de aportar cada socio a la cooperativa.

Lo que importa, en cambio, es establecer de una manera definitiva que si se hacen préstamos a los socios para edificar, ellos han de ser hechos en condiciones de claridad que eviten todo equívoco; es necesario impedir que, so color de primas o premios, como se suele decir en algunas instituciones que simulan ser cooperativas, se eleve disimuladamente el interés del dinero a límites altísimos. No porque yo crea que haya que poner límites artificiales al interés del dinero que se preste por las cooperativas; al contrario, 27 Estados americanos (Colorado, Connecticut, Distrito de Columbia, Florida, Georgia, Illinois, Indiana, Luisiana, Michigan, Minnesota, Missouri, Montana, Nebraska, Nueva Hampshire, Nueva Jersey, Nueva Méjico, Nueva York, Dakota Norte, Ohio, Oklahoma, Oregón, Pensilvania, Dakota Sud, Vermont, Washington, Virginia Oeste, Wisconsin), establecen expresamente en la legislación sobre cooperativas de construcción que ningún interés se considerará usurario, entendiéndolo con ello que dentro del mecanismo de estas so-

ciedades, todo se hace en beneficio de los socios que sabrán poner coto a cualquier pretensión excesiva del capital.

Establece también este proyecto, como una garantía más en ese sentido, la obligación de los socios de retirar el capital cuando así se lo ordene el directorio, para que en ningún caso suceda que una cantidad de capital pese sobre el haber social, sin más objeto que el de percibir altos dividendos. Estará el capital en la caja social y manejado por la sociedad mientras a ésta así le convenga, a juicio del directorio. Con estas breves consideraciones, señor presidente, dejo fundado este proyecto que considero será una valiosa contribución, si llega a ser ley, a la legislación social argentina, preparando el ambiente legal para que se desarrolle la actividad económica del pueblo, tan importante para la elevación de la clase trabajadora.

Hasta ahora los trabajadores han hecho la producción; es preciso que comiencen a organizarla; y a eso tienden las buenas y genuinas sociedades cooperativas.

He terminado.

—Apoyado, pasa el proyecto a la Comisión de Códigos.

* * *

IMPUESTO TERRITORIAL A PROPIETARIOS AUSENTES

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO ANTONIO ZACCAGNINI

Sesión de Julio 17 de 1916

(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados,
año 1916, Tomo I, pág. 864).

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º. — Los propietarios de inmuebles, sean personas físicas, jurídicas, etcétera, que tengan su domicilio en el extranjero, sin perjuicio de los impuestos locales existentes o que se crearan en lo sucesivo, pagarán— hasta el año mil novecientos veintiseis (1926),—un impuesto territorial nacional de seis por mil (6 o/oo) con arreglo a las respectivas evaluaciones practicadas en la Capital Federal, provincias y territorios nacionales.

El impuesto será abonado también por aquellos que, aún manteniendo su domicilio en el país, se hallaren ausentes desde hace más de un año en la época fijada para el pago de la contribución territorial.

Art. 2º. — Los que, debiendo hacerlo, no cumplieren con las prescripciones del artículo 1º, serán pasibles de una multa del 25 o/o.

Art. 3º. — El impuesto deberá ser abonado por el propietario, aún cuando se establezca lo contrario en los contratos de arrendamiento.

Art. 4°. — Quedan eximidos del pago del impuesto aquellos que se hallasen en el extranjero desempeñando alguna función o cargo permanente encomendado por el gobierno de la Nación.

Art. 5°. — En la capital y territorios nacionales regirán, en cuanto al cobro de este impuesto, las disposiciones de la Ley número 3870 y sus decretos reglamentarios.

Art. 6°. — El Poder Ejecutivo determinará cómo se hará la percepción del impuesto en las provincias y reglamentará la presente ley.

Art. 7°. — El producido de este impuesto irá a aumentar el fondo escolar permanente a que se refiere el artículo 45 de la ley número 1420.

Art. 8°. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**Antonio Zaccagnini. — Francisco Cúneo. —
Antonio de Tomaso. — Enrique Dickmann.
— Angel M. Giménez. — Juan B. Justo. —
Augusto Bunge. — Mario Bravo.**

Sr. Zaccagnini. — Señor Presidente:

Razones que yo conceptúo de defensa y de seguridad común, me mueven a presentar a la Honorable Cámara este proyecto. Lo hago después de detenido examen y estudio prolijo y estoy seguro que interpreto fielmente preceptos constitucionales que indican al Congreso el deber de asegurar el bien general del Estado.

Tiende, desde luego, a combatir un mal que se hace sentir no sólo en nuestro país, sino en muchos pueblos, mal que ha sido estudiado en sus causas y consecuencias y contra el cual se ha tratado de oponer remedios saludables y enérgicos. El ausentismo, en efecto, no es un fenómeno económico exclusivamente argentino, ni es sólo de nuestros días. Tratadistas de economía política se han ocupado de él en las más distintas épocas, incitando a los legisladores a dedicarle el estudio que exigen las cuestiones de interés general.

Para mantenerme, desde un principio, dentro de los límites que razonablemente se acuerdan a los fundamentos con que los señores diputados presentan sus iniciativas a la Honorable Cámara, he de citar solo algunos antecedentes, haciéndolo lo más sucinta y brevemente posible, anotando de paso que eso no responde al propósito pedante de hacer gala de una erudición barata, sino al deseo de reforzar mi modesta opinión y argumentos, ofreciendo al propio tiempo, la fuente de estudio de tan delicada cuestión.

En su libro "Los orígenes de la Francia contemporánea", el filósofo y escritor H. Taine, dedica un largo capítulo a la situación de Francia en el período prerrevolucionario, poniendo de relieve la diferencia en que se hallaban los colonos, según los casos de que sus propietarios eran ausentes o re-

sidentes. Más triste es el espectáculo—dice—cuando, de las tierras en que los señores residen, se pasa a las tierras en que no residen. Y enumera a continuación todos los males que produjo el ausentismo a la sociedad de aquel entonces.

Citando a Arturo Young, refiere que “únicamente el encierro obliga a la nobleza de Francia a hacer lo que los ingleses hacen por gusto: residir en sus dominios para embellecerlos”. Ellos no conocen nada de sus tierras, salvo a sus colonos, a los cuales agobian para obtener un fausto ruinoso. Y se pregunta: ¿Es posible esperar mejoras de aquellos que se niegan hasta a la conservación y a las reparaciones más indispensables?

¿No parecen, acaso, escritas estas palabras para los señores de nuestros días que acostumbran gastar la renta lejos de la Argentina, dejando entre nosotros representantes-administradores que no tienen ni la autorización de hacer los gastos necesarios para conservar y reparar las propiedades?

Ruina o abandono—continúa diciendo Taine—de la agricultura, éste es uno de los efectos de la ausencia; había, quizá, un tercio del suelo en Francia que, abandonado como Irlanda, estaba tan mal cuidado como dicha comarca, era tan poco productivo como ella, en manos de los ricos ausentados, obispos, deanes, etc.

Irlanda, como bien saben los señores diputados, ha soportado una de las crisis más profundas a consecuencia del ausentismo de sus moradores, especialmente de los ricos, y conocidas son las leyes dictadas con el propósito de rescatar las tierras para que los arrendatarios pudiesen ser al mismo tiempo propietarios. Recuerdo que en esa obra se invirtieron más de 1.300 millones de francos.

Ocupándose del ausentismo en Estados Unidos, George dice que en Nueva York, en San Francisco, en Wáshington, Boston, Chicago y San Luis viven hombres que son dueños de grandes extensiones de tierra, que rara vez o nunca visitan.

En Rumania tuvo que lamentarse el mismo fenómeno, al cual se trató de poner un remedio votando, además de las leyes agrarias—que tanto honran a aquel país—también la ley contra el ausentismo del año 1895. Por esta ley se recarga el impuesto a los ausentes, haciéndose extensivo el recargo a los que no se dediquen al cultivo de sus tierras y no habiten en sus propiedades.

Italia también se resiente del mismo mal, y en “la cuestión obrera de Italia” de G. Drage encontramos de esto la prueba, cuando nos dice que una junta nombrada para levantar una encuesta agraria, en su informe sobre el Piamonte y La Emilia afirma que, la ausencia continua de los propietarios es la causa principal de las condiciones poco satisfactorias de aquella población rural. En 1881 sobre un total de 2.772.811 agricultores italianos, explo-

taban 1.325.879 directamente sus campos, 401.643 eran arrendatarios y enfiteutas y 1.045.289 eran medianeros.

Como se verá, citamos hechos que propiamente no corresponden a la naturaleza del ausentismo a que se refiere nuestro proyecto, tratándose de "ausentismo interno"; pero lo hacemos con el propósito de demostrar con cuánta mayor razón ha de resultar justa, moral y útil la ley que proponemos a la Honorable Cámara.

La legislación que podemos invocar como antecedente, es efectivamente limitada; además de la ley de Rumania citada, recordamos la que acaba de votarse en la República Oriental del Uruguay y las de Australia, Sud Australia y Nueva Zelandia. En Victoria (Australia), por ley del año 1906 los ausentes durante seis meses consecutivos no gozan de la exención del **income tax**, aunque sus entradas no excedan de 200 libras al año. Este impuesto (que es doble si la entrada es el producto de la propiedad) grava la renta en esta proporción: con 3 peniques por libra las entradas de 1 a 500 libras; con 4 peniques de 500 a 1.000; con 5 peniques de 1.000 a 1.500; con 6 peniques de más de 1.500 libras.

En Sud Australia se eximen de **income tax**, las entradas inferiores a 150 libras, excepto si, quien las recibe ha estado ausente de Sud Australia los doce meses consecutivos anteriores a la fecha del vencimiento del cobro del impuesto.

En Nueva Zelandia toda persona no domiciliada en la colonia no tiene derecho a la exención del **income tax** para 300 libras que concede la ley, no importando que el ausente sea socio de residentes en la colonia.

La ley uruguaya que acaba de dictarse, contiene más o menos las mismas disposiciones que propongo en mi proyecto; en ella me he inspirado al redactarlo, porque la considero el resultado de un estudio serio en que han intervenido el Poder Ejecutivo y el Poder Legislativo del vecino país. En la Cámara de Representantes la discusión ha sido larga, acalorada, no pudiendo, pues, considerarse como producto de la improvisación. El Poder Ejecutivo — representado en aquel entonces por el ciudadano don José Batlle y Ordóñez — al remitir al congreso el primitivo proyecto lo acompañaba de un mensaje en que sostenía la conveniencia de este impuesto. El dueño de un inmueble — decía — que reside en el exterior, está eximido de los impuestos generales que pagan nuestros habitantes. Exporta anualmente cierta cantidad por concepto de renta que invierte en otros países en beneficio de su comercio. Y ocasiona un grave daño, porque, o por el deseo de obtener un mayor rendimiento o por desconocer el valor de la propiedad, mantiene ésta sin mejorarla.

Afirmación que está abonada por los hechos y tan conocida y evidente que no merece ni de ser demostrada.

El economista León Say coincide perfectamente con esta manera de ver, cuando escribe que los propietarios ausentes consideran sus dominios como un capital fijo, del que deben sacar regularmente sus intereses, no ocupándose de esos miles de mejoras que valorizan el suelo y hacen el progreso del país. Añade, a continuación, que el intermediario es un ejecutor riguroso, sin contemplaciones, que no tiene en cuenta ninguna situación excepcional y que provoca muchos conflictos.

Lo mismo sostiene R. Campolieti en la "Chacra argentina", cuando se queja amargamente del ausentismo de los propietarios del suelo que deberían—según él—despertar el gusto para la vida campestre, formando en sus estancias parques, huertas, jardines, moradas cómodas y aseadas; y que estarían en la obligación de dirigir a sus colonos, ayudándolos "con todos los medios y, principalmente proporcionándoles los medios de trabajo". Después de afirmar que esa presencia podría—a su juicio—resolver algunas de las cuestiones que se suscitan por los altos arrendamientos, afirma que la "excesiva urbanización" trae como consecuencia la despoblación de las campañas, el lujo, etcétera.

Que el fenómeno no sea nuevo y que él haya preocupado desde hace tiempo a argentinos de valor, lo corrobora la elocuente página que débese a la inspiración de Juan B. Alberdi.

"Este cambio — decía — podría tener en los destinos sociales de Buenos Aires los efectos de un cambio de raza de su pueblo. El éxodo gradual de su población urbana a las campañas rurales y agrícolas, traería un cambio de vida y de condición de su sociedad, en el sentido de llevarla a grandes, nuevos y felices destinos, paralelos de los que Inglaterra y los pueblos teutónicos deben a la dispersión de sus poblaciones en las campañas. Al presente, ¿qué constituye la riqueza y poder de Buenos Aires y de qué vive? El producto de su trabajo rural y pastoril, sus ganados, sus pieles, sus lanas, sus carnes, sus grasas, cebos, etc. ¿Dónde está situado todo esto? En las campañas. Pero sus propietarios, lejos de habitarlas y fomentar con su presencia el trabajo que los engrandece, huyen de ellas y habitan la ciudad de Buenos Aires, donde consumen lo que deben a los campos, en hacer vida "parisiense" y lujosa, o vida "madrileña" de trabajo improductivo".

Si el gran tucumano pudiera contemplar el cuadro de la Argentina en el momento en que festeja uno de sus más gloriosos centenarios, bien pronto se apercebiría de que muchos argentinos están clavados en su suelo, contra toda su voluntad, por los luctuosos sucesos que ensangrientan a Europa. De no mediar esta circunstancia hallaríanse bien lejos, disfrutando de la renta en los boulevares, en las ruletas, echando a manos llenas el fruto del sudor, de las privaciones de los hombres de trabajo radicados en nuestro suelo!

Un señor que figura en la política y que, posiblemente, ataca a los socialistas, acusándolos de antipatriotismo, le decía—hace pocos años—a un amigo en uno de los boulevares de París: “¡Esta es la vida! ¡Aquí se vive! La Argentina sólo sirve para ganar plata. A disfrutarla hay que venir acá, amigo mío”. Eso no le impide, sin embargo, hacer a cada paso declaraciones de patriotismo—el hueco palabrerío que pasa por tal—como no le impedirá, tal vez, criticar la iniciativa que presento a la Honorable Cámara defendiendo altos intereses nacionales!

Volvamos a la tierra, gritaba Alberdi a los hombres de su generación; cuidemos de nuestras reales y efectivas riquezas; vinculémonos a ellas; hagamos de ellas fuente de satisfacción y bienestar y no de dolores y miserias para la mayoría de los habitantes.

“Siempre fué para nosotros—decía J. M. Gutiérrez, hablándonos del autor del “Dogma socialista” — un ideal bellissimo de ciudadanos de un pueblo libre y pastor, aquel que reuniera a la virilidad adecuada a las industrias rurales, la cultura de la mente y la educación del corazón; el alma de un peregrino de la Nueva Inglaterra y las aptitudes físicas del gaucho. Hombres vaciados en ese molde habrían regenerado la patria por su raíz en pocos años y hermanado en nuestras campañas la mejora y adelanto de sus rudas industrias con los goces de la civilización, protegida por el orden, la libertad y la justicia”.

En “Le retour a la terre”, Jules Méline—y no se me podrán reprochar citas tendenciosas, sectarias, de autores que responden a mi partido—pinta magistralmente la tristeza de la vida rural, poniendo en evidencia las necesidades intelectuales, siempre crecientes, que sienten, cada día más los trabajadores del campo. Sin la pretensión de dar a esa vida todas las seducciones, dice, hemos de tratar de desterrar el aspecto lúgubre y miserable que la circunda. Es obligación de la burguesía de acercarse al campo, no ya con el orgullo de los señores feudales, sino con el propósito de aumentar la producción y mejorar la situación de todos. En los últimos 50 años, esta clase de burgueses ha ido disminuyendo. Las ciudades los han atraído con sus jolgorios y la mujer tiene gran parte de culpa en ese movimiento.

Nuestros terratenientes no sólo huyen de sus campos, sino que sienten la nostalgia de los centros de mayor lujo del mundo: hacia ellos corren, olvidando en absoluto todos los deberes que los vinculan a la fuente de sus riquezas. Con las enormes distancias que separan una de otra, las viviendas de los colonos argentinos, con la escasez de población, con la falta de seguridad que ofrece la vida de campo, estamos muy lejos del programa que nos trazara como ejemplo Méline. No poseemos la ciudad-jardín y no nos acercamos tampoco al ideal prestigiado por Emilio Vandervelde de confundir la población rural y la urbana, para que nadie se sienta privado del sol, del

pan, del abecedario, del saber! ¡Ojalá en próximos aniversarios patrios, nuestros hijos puedan festejar la realización de ensueños tan hermosos!

Mientras tanto, tratemos, señor presidente de acercarnos en lo posible a la justicia social. Con el proyecto de ley que presento a la honorable cámara corregiremos sin duda algunas costumbres y daremos a la instrucción primaria una fuente considerable de recursos.

El impuesto no constituye ninguna violación. No atenta contra ninguna libertad.

No va dirigido tampoco, como alguien podría creerlo, contra un determinado capital, el capital extranjero, porque el proyecto no hace distinciones en la nacionalidad del propietario. Más que en contra del capital va encaminado contra el ausentismo de los hombres que privan al país de todas sus energías, iniciativas y actividades.

Vuelvo a insistir que con esto no queremos — como bien se ha dicho — gravar al capital extranjero, sino al de las personas que no prestan su concurso de residencia en el país. No hay, pues, tal persecución contra el extranjero, sino una absoluta nivelación de condiciones.

La persona puede disponer sus gastos como convenga a sus deseos, pero la sociedad que ha contribuido a producir los ingresos del propietario, tiene también derecho a gravar los gastos individuales que no reportan beneficio alguno a la comunidad, o que disminuyen su prosperidad comercial o industrial.

Los ausentes producen una disminución en la recaudación fiscal, con la consiguiente y lógica disminución de las importaciones, tan castigadas por nuestro sistema impositivo. Y al volver al país, ellos vienen cargados de mercaderías, que se introducen casi siempre libres de derecho, mientras los residentes los pagan y recargados con los demás impuestos de patentes, gastos generales, etc.

¿Colocaría este impuesto—como se ha insinuado algunas vez—a los ausentes en la obligación de realizar sus propiedades? Lo niego. Un pequeño recargo del 6 por mil no puede determinar ventas forzosas, operaciones obligadas; de cualquier manera, todo esto haría presuponer que el capital nacional estaría en condiciones de rescatar esas mismas propiedades.

¿Podría impedir el impuesto la llegada al país de nuevos capitales? También en este caso la objeción me parece falta de fundamento, ya que el capital — que no tiene patrias ni fronteras, ni reconoce prejuicios de raza ni de religión — va donde lo llama el interés y sabemos que en los países europeos — de donde pudiera llegarnos — el capital y la renta soportan gravámenes mucho más elevados. Además de las consideraciones anteriores, hay que tener presente que, con la valorización a que ha llegado la tierra, las operaciones que se hacen con capital extranjero disminuyen cada día más, anotándose en cambio operaciones inversas en que

compañías extranjeras aparecen vendiendo, aprovechando los precios elevados producidos por la especulación.

Me hago cargo, desde ya, de los argumentos científicos o pseudocientíficos que, a favor del ausentismo, esgrimen algunos cultores de las ciencias económicas.

C. Gide dice que los perjuicios del ausentismo pueden rebatirse por medio de la que él ha titulado la **importación ideal**; por ejemplo: 50 millones de francos gastados por los ingleses en Suiza equivalen a la importación en Inglaterra de la misma cantidad en productos suizos. Pero esa teoría ha sido desechada, entre otros motivos, por lo siguiente: 1° Porque los propietarios residentes, siempre podrían invertir sus capitales en productos nacionales; 2° Porque los ausentes, viajeros, pagan los artículos siempre más caros; 3° Porque esos capitales sirven para pagar servicios que no son susceptibles de adquirir el carácter de cosas, ni de exportarse como una forma de riqueza. Tales serían los gastos de hotel, salarios de guías, pasajes de ferrocarril y otros.

Alguien podría ridiculizar el impuesto, colocándolo entre aquellos que los economistas clásicos fulminan como suntuarios. Así han intentado hacerlo también en el parlamento del Uruguay, donde correspondió al diputado señor Buero rebatir el argumento, lo que hizo, a mi juicio, victoriosamente.

No se trata, en efecto, de aplicar una gabela—como sucedió en Inglaterra,—sobre los sirvientes, el polvo de las pelucas, la comida de los lores y los escudos nobiliarios; ni se quiere humillar ni vejar a nadie; trátase en cambio de perseguir una doble utilidad social ya que, mientras por un lado se favorece la cultura nacional—combatiendo el analfabetismo,—por el otro se le asigna al propietario una función que no cumple, ni de acuerdo con los propios dictados de la economía política burguesa.

“Queda, dice el señor Buero, el argumento de la exageración del impuesto. Leyendo la Revista de economía política, en la cual Willy analiza el problema en un profundo artículo, me he encontrado con que, al criticar el impuesto que el Ministro Caillaux proyectaba crear en Francia, se fijaba su monto en un 33 por ciento **neto sobre el rendimiento**, y Willy, criticando el impuesto, decía que él, personalmente, era propietario de un terreno que le daba 10.500 francos de renta y que pagaba 2.787 francos, aproximadamente el 33 por ciento sobre el rendimiento. Y aquí, señor presidente, es el seis y medio (reducido entre nosotros al 6 0/00) sobre el capital y no sobre el rendimiento, y, duplicado el impuesto, sería el trece por mil, tasa infinitamente baja, no solamente en la cifra expresiva, sino también teniendo en cuenta la modestidad, a veces ridícula, de los aforos.

“Es posible que al duplicar el seis y medio por mil, es decir, al llegar al trece por mil, vengán a pagar la verdadera cuota que le corresponde...”

Mi proyecto lo hace llegar sólo al doce por mil y esto no en todo el territorio de la República, ya que algunas provincias cobran una contribución local inferior a la que establece la ley 3870 para la capital y territorios nacionales.

Mantengo, como se verá al leer el artículo 1° del proyecto, la proporcionalidad del impuesto y fijo el plazo de diez años para su aplicación, porque las atribuciones del Congreso en este caso tienen sus limitaciones en el artículo 67, inciso 2° de la Constitución Nacional, que manda que las contribuciones directas que corresponde imponer al Congreso deben ser por tiempo determinado y proporcionalmente iguales en todo el territorio de la Nación.

Al establecer que se dedique el producido del impuesto a la educación común he tenido presente, además de las razones fundamentales que encierra el pavoroso problema del analfabetismo, también las de orden local, ya que para que se cumpla estrictamente la ley en todo el país, prestarán sin duda su colaboración eficiente los gobiernos provinciales que por las leyes 2737 y 4874 reciben subvenciones nacionales para el fomento de la instrucción primaria.

Por todas estas razones y otras que omito en homenaje a la brevedad, el impuesto persigue y obtiene fines altamente sociales, además del alcance fiscal que le deparan la idiosincrasia de nuestros ricos y la situación muy especial del país.

Discutiendo con el señor ministro de hacienda sobre el encarecimiento de la vida, el diputado J. B. Justo en la sesión del día 22 de Julio de 1912, decía: “El señor ministro podría descubrir otra fuente posible de recursos en el ausentismo de “muchos terratenientes” argentinos y establecer una tasa, un impuesto nacional para los rentistas argentinos que viven fuera del país”.

No me sería fácil determinar en números lo que podría producir esta contribución en tiempos normales; pero podemos desde ya afirmar que habría de constituir un refuerzo considerable a las entradas destinadas a nuestras escuelas primarias.

En “La Nación” (Marzo de 1914), el señor Alberto De Bary fijaba—si mal no recuerdo—en 40 millones de pesos oro lo gastado en un año por argentinos residentes en el extranjero y el señor Damián M. Torino calcula esos gastos de viaje en 44 millones de pesos oro anuales.

Al respecto, así se expresa este último en sus Estudios económicos: “No es menos considerable ni se puede pasar por alto, porque suma muchos millones, el abundante drenaje de dinero que hacen a la Argentina los centenares de viajeros y turistas, que por cada paquete abandonan sus puertos, con las gavetas repletas de oro (mucho del cual prestado por Europa) que lle-

van con el propósito de gastarlo en sus jiras por las diversas naciones del viejo mundo”.

Si creyéramos este el momento oportuno de decir cómo lo gastan —en la mayoría de los casos—podríamos citar hechos elocuentes, algunos curiosos, otros poco edificantes, que demostrarían una vez más la justicia plena, absoluta del impuesto que proponemos. Ultimamente, los argentinos ricos radicados en el viejo mundo eran algunos miles y de ellos teníamos diariamente noticias telegráficas en los diarios, porque—como escribe Aníbal Latino—hay quien se encarga de tener al público minuciosamente informado desde Europa, del hotel en que se alojan, de los viajes que efectúan, de las reuniones que dan, de las fiestas a que asisten.

Una vida, como se ve, absolutamente placentera, que no responde a ningún propósito de ilustración, de especulación científica. Los que viajan por motivo de estudio no son siempre los más ricos, y de toda manera serán eximidos del pago del impuesto cuando su ausencia no dure más de un año; podemos considerar, desde ya, como casos excepcionales los que no queden comprendidos dentro de esta exención.

La ley uruguaya citada, contempla otras exenciones que en el articulado del proyecto omito voluntaria y deliberadamente, porque conceptúo que cada una debe ser estudiada con mucha prolijidad, lo que podrá ser trabajo del Poder Ejecutivo al reglamentarla. Con los datos e informes que recabará de las oficinas recaudadoras de rentas, de los bancos, institutos de crédito y sociedades administradoras de inmuebles, el Poder Ejecutivo estará en condiciones de establecer, por ejemplo, la situación especial de los propietarios que formen sociedades industriales, comerciales, colectivas, radicadas en el país, con o sin autorización del Estado. Éste tiene a su alcance muchos medios de comprobación para evitar las simulaciones tendientes a defraudar al fisco y puede adoptar todas las medidas de contralor que considere oportunas y convenientes. Lo mismo se dijo cuando se ventiló en la prensa la idea de gravar con un impuesto los pasajes de 1ª y 2ª clase al exterior, iniciativa que a pesar de no haberse llevado a la práctica demostró contar con muchos partidarios.

También del ausentismo se han ocupado en distintas ocasiones los diarios y uno de los grandes órganos de publicidad así se manifestaba al respecto:

“El ausentismo de los propietarios no es uno de nuestros males sociales menos graves, y cuanto se haga para que desaparezca será muy loable. Si no podemos obligar a nuestros terratenientes a que moren entre nosotros porque les resulta más grato ambular por las playas de moda europeas, o por los barrios elegantes de las grandes ciudades, por lo menos cábenos el derecho de establecer cierta relación entre los beneficios que esos señores re-

ciben del país y las cargas que deben pesar sobre ellos como pesan sobre los demás ciudadanos. Lo contrario sería reconocer y asegurar un privilegio a gente que gastando en el extranjero el dinero que saca del país, no contribuyen al progreso de éste ni siquiera como consumidor”

Mientras no se dicten otras leyes como la de impuesto al mayor valor no ganado del suelo, la que fije una contribución territorial progresiva y otra que indemnice a los arrendatarios por las mejoras que dejen en los campos, con la aprobación de mi proyecto, la Honorable Cámara remediará en parte la injusticia irritante que representa nuestro sistema impositivo. El “sirve principalmente para defender los privilegios de los ricos contra las necesidades de los pobres” que soportan casi exclusivamente los actuales impuestos. Iniciemos, pues, una buena vez la política de los impuestos sobre el privilegio de los ricos, sobre el lujo y el vicio, tanto más cuando se ofrece la oportunidad de hacerlo con fines de educación e instrucción, bases fundamentales, indispensables para la futura grandeza del pueblo.

Gravar los bienes de los ausentes; de los que han heredado fortunas que no han visitado nunca; castigar las rentas de los que no conociendo muchas veces el país, han aplicado en él capitales de los cuales no esperan sino el “plus valor”; disminuir un poco las entradas de estos señores que piensan gastarlas en una vida tan rumbosa como irregular, será —a mi juicio, señor presidente—, hacer obra elevada, digna, justiciera y práctica.

Y no se diga que la época es inoportuna para introducir esta reforma, ya que ningún otro momento podría habernos sido más propicio. La guerra europea nos ha devuelto la mayoría de los ausentes consuetudinarios, muchos de los cuales han regresado al país con dinero del Estado que no han reembolsado aún al tesoro público. Ellos no esperan sino la terminación de la terrible tragedia para regresar a los sitios de holganza y de placer.

La “Revista de ciencias económicas” que se publica en esta capital bajo la dirección del señor I. L. Grassi, en uno de sus últimos números ocupase precisamente de la futura paz y el ausentismo de los americanos. “La manía de los viajes—escribe,—y por consecuencia el ausentismo, entrarán en su faz aguda una vez terminada la guerra europea...”

“Los pudientes y los ociosos adinerados, sentirán entonces el vértigo de lo trágico. La vagancia distinguida temblará de pies a cabeza, ante la perspectiva de visitar los campos y las ciudades por donde pasó el hálito destructor de las batallas...”

“En una buena proporción los viajeros americanos pagarán los gastos de la guerra...”

Y después de otras consideraciones agrega que, “los gobiernos americanos harían bien en ocuparse desde ya de esta cuestión, a fin de encontrar

los medios más eficaces que pudieran contrarrestar los perjuicios de un ausentismo practicado en vasta escala”.

Señor presidente: Ocupémonos inmediatamente de la cuestión y contrarrestando un mal, arbitraremos recursos para aumentar el número de escuelas y de maestros. Así podremos solemnizar mayormente el centenario de la declaración de la independencia.

—Pasa el proyecto a la Comisión de Presupuesto.

* * *

ALOJAMIENTO HIGIENICO DE ASALARIADOS

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO AUGUSTO BUNGE

Sesión de Julio 17 de 1916

(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados,
año 1916, Tomo I, pág. 871).

El Senado y Cámara de Diputados, etcétera.

Artículo 1°. — El trato de trabajo queda sometido a las prescripciones de la presente ley, en cuanto al alojamiento de las personas ocupadas a cambio de sueldo o salario cuando el alojamiento forme parte de dicho trato.

Art. 2°. — El personal permanente deberá disponer de locales destinados exclusivamente a dormitorios, y que deberán satisfacer las siguientes condiciones:

- a) Las paredes serán de mampostería o de madera; el piso estará revestido de tabla, baldosa, cemento o ladrillo; si el techo fuese de paja o junco, estará revestido en el interior de chapas de madera o de cine;
- b) Cada local deberá disponer de una abertura de ventilación directa de no menos de dos metros cuadrados, no contándose como tal a la puerta de acceso cuando alojase a más de dos personas; estas aberturas deberán dar al aire libre o a patios de amplitud suficiente;
- c) La capacidad mínima será de cinco metros cuadrados y de doce metros cúbicos por persona;
- d) No podrán alojarse más de tres personas en un solo local.

Art. 3°. — El personal temporario deberá ser alojado en construcciones de carácter permanente adecuadas a su objeto, que satisfarán las siguientes condiciones:

- a) La capacidad mínima de los dormitorios será la prescripta en el artículo anterior, no pudiendo alojarse más de seis personas en un local, y debiendo fijarse en cada uno carteles indicando el número de personas que puede contener;

- b) Cada local deberá disponer al menos de una ventana por cada tres personas, sin contar la puerta de acceso;
- c) Si se tratase de una explotación continua con turnos de personal no podrán hacerse o permitirse utilizar los mismos locales y camas a más de una tanda.

Art. 4°. — Cuando se tratara de labores que no se repiten periódicamente en un mismo sitio, como ser desmontes, construcciones de todo género, tala de bosques, excavaciones, se considerará que satisfacen a las prescripciones del artículo anterior, alojamientos de carácter temporario, siempre que en ellos disponga cada persona al menos de tres metros cuadrados y que su ventilación y protección contra las intemperies sean suficientes.

Art. 5°. — Los dormitorios serán mantenidos en buen estado de conservación y de limpieza. La autoridad de aplicación podrá ordenar su desinfección ocasional o periódica. No podrán ser utilizados como comedores mientras lo fuesen como dormitorios, ni como depósitos o establos en momento alguno.

Art. 6°. — Próximas a los dormitorios deberán disponerse instalaciones para el baño del personal alojado en ellos, a razón de una instalación al menos por cada diez personas, e instalaciones de lavatorio a razón de una al menos por cada cinco personas. Las instalaciones de baño y de lavatorio deberán disponer de provisión de agua en cantidad suficiente y de buena calidad. Las letrinas deberán ser al menos una por cada veinte personas y estar dispuestas de manera de evitar en lo posible el acceso y desarrollo de moscas.

Art. 7°. — El dar alojamiento en infracción de las prescripciones de la presente ley es delito, bajo pena de cincuenta a cien pesos de multa, por cada persona ilegalmente alojada la primera vez y el doble las sucesivas, o prisión de siete días a tres meses. En caso de infracciones graves, por el número de personas ilegalmente alojadas o por las malas condiciones del alojamiento se aplicarán a la vez las penas pecuniaria y corporal.

Art. 8°. — Cuando se comprobase que algún obrero o empleado ha adquirido una enfermedad atribuible a no estar alojado de acuerdo con las condiciones prescriptas por la presente ley, dicha enfermedad será considerada accidente del trabajo e imputada a culpa del patrón.

Art. 9°. — Cuando el patrón responsable del alojamiento en las condiciones prescriptas por la presente ley fuese un arrendatario, al terminar su arrendamiento tendrá derecho a ser indemnizado por el propietario en el valor de las construcciones hechas; de acuerdo con las dimensiones de la propiedad y la naturaleza del trabajo, hasta un máximo de trescientos pesos por persona y de cinco mil pesos en total.

Art. 10. — La presente ley rige en todo el territorio de la República, equiparada a los códigos civil y penal. Ella entrará en vigencia al año de promulgada sin necesidad de previa reglamentación. Cualquier ciudadano y persona jurídica puede entablar demanda por infracción a la misma.

Art. 11. — El Departamento Nacional del Trabajo queda encargado de velar por la aplicación de la presente ley en la Capital Federal y en los territorios nacionales; en las provincias su aplicación queda a cargo de las respectivas autoridades.

Art. 12. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**Augusto Bunge. — Antonio Zaccagnini. —
Francisco Cúneo. — Antonio de Tomaso. —
Enrique Dickmann. — Juan B. Justo. —
Mario Bravo.**

Sr. Bunge. — Señor Presidente:

El partido socialista, por su propia constitución interna de organización política de la clase trabajadora, no puede, necesariamente, desinteresarse de los problemas de la nacionalidad.

Problema nacional por excelencia, el fundamental, es la cuestión del bienestar de los trabajadores, de la conquista para ellos de un nivel de vida económica y moral superior; el fundamental, por ser ellos la mayoría del pueblo: “el pueblo” por antonomasia.

Participa por eso, francamente, el partido que me ha hecho el honor de llevarme a esta cámara, en la conmemoración centenaria del gran acontecimiento histórico de 1816, de la afirmación de la independencia argentina, así como habría participado en el centenario de Mayo, de no impedírsele las hordas inconscientes que asaltaron sus locales en esa fecha y el estado de sitio cómplice, que hicieron de esa gran fiesta nacional un gran escándalo.

Todos los argentinos dirigimos en estos días la visión mental hacia aquellos, que hoy nos parecen legendarios, en que los representantes de la incipiente nacionalidad, frente a la amenaza del derrumbe de sus propósitos de emancipación y frente a la amenaza aún más formidable de la anarquía interna, proclamaron ante el mundo su voluntad heroica de ser, de afrontar por sí misma la dirección de sus destinos. Pero esa visión retrospectiva del siglo de historia cuyo jalón inicial es 1816, no puede reducirse a una vana y estéril complacencia; no puede ella tener por único resultado la elaboración de frases grandilocuentes, la quema de fuego de artificio de variado género. Sea ella, ante todo un examen de conciencia, en la obra de nuestros predecesores y en la de nosotros mismos. Sea la meditación del pasado, con muchos hechos grandes, pero también plagado de errores, el punto de partida de un estudio más profundo y sereno de los problemas que, en el presente

inmediato, nos plantea el futuro de la nación. Sea así esta conmemoración de lo pasado, anuncio de un porvenir mejor, de la afirmación progresiva de la nacionalidad en lo que tiene de más excelso: ¡los valores representados por los hombres que la constituyen!

En este orden de ideas, los representantes de la nación por el partido socialista, hemos deseado conmemorar el día de la nacionalidad, en desempeño de nuestra función legislativa, presentando a la consideración de la Honorable Cámara una serie de proyectos de muy diversa importancia, pero todos convergentes hacia el mismo objetivo: de acentuar la soberanía nacional y de preservar y desarrollar el capital humano de los nacidos en este suelo.

El proyecto de ley que tengo el honor de presentar, prescribiendo alojamientos higiénicos para los obreros que se alojan por cuenta de su empleador, interesa directamente a un millón o más de personas—esperemos que el censo sepa darnos las cifras exactas—en su casi totalidad trabajadores del campo. El se inspira en las famosas leyes vigentes en Australia, de alojamiento de los esquiladores—los “Shearer’s accomodation acts”—que el Estado de Queensland, que tiene una importante industria azucarera, ha extendido a los obreros que ésta ocupa y aloja.

Nacional como es mi proyecto, tal vez se presente la objeción previa de su inconstitucionalidad, al proponer reglamentar condiciones de vivienda en las provincias. Contra todas las leyes tendientes a conquistar alguna ventaja para los trabajadores, equivalente a algún sacrificio para los empleadores, se ha tratado de levantar entre nosotros ese obstáculo. No sin recelo me ocupé de esto, por falta de preparación especial en la materia. Pero cuando necesitamos formarnos una opinión definida sobre alguna cuestión de fondo en materia de derecho constitucional, los que no somos especialistas y ni siquiera abogados, tenemos entre nosotros sobre éstos una gran ventaja; y es justamente la de nuestra ignorancia. Es decir, la ventaja de no estar inficionados por los escritos de ciertos constitucionalistas nuestros que parecen haberse propuesto enredar hasta las cosas más sencillas; disfrazar, a fuerza de citas y de silogismos, el sentido literal de las prescripciones constitucionales y de la historia de las instituciones con un arte que recuerda el de ciertos procuradores. Podemos los ignorantes en la materia analizar ingenuamente las prescripciones constitucionales, tales como resultan de la suposición de que están escritas en honrado castellano, sin entender de fórmulas ni de hermetismos, pero sin dejar por eso de tener en cuenta la doctrina de quienes las redactaron y los antecedentes históricos.

Con respecto a esta cuestión del alojamiento higiénico, ella estaría contenida en germen, como todas las derivadas del trato de trabajo, en la llamada locación de servicios, que tal vez pudiera considerarse comprendida en las

disposiciones del Código Civil que responsabilizan al locador de la integridad de la "cosa" arrendada. Pero prescindiendo de esta interpretación, demasiado jurídica para que ose detenerme en ella, hay un artículo de la Constitución que comprende el caso, el 14, donde dice: "Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos, conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio, a saber: de trabajar y ejercer toda industria lícita, etc."

Es indiscutida la atribución del gobierno nacional respecto a las leyes a que se refiere ese artículo; y, por lo tanto, la de dictaminar sobre lo que debe entenderse por "toda industria lícita", reglamentando el ejercicio de las lícitas y prohibiendo el de las que considere ilícitas. Ahora bien: así como el gobierno nacional puede prohibir la fabricación de un determinado veneno por considerarla perjudicial al conjunto de la Nación, así como puede reglamentar a determinadas industrias o a todas en general, declarando ilícito su ejercicio en infracción de las prescripciones que considera exigidas por el interés común, penando a los infractores, puede declarar ilícita a la industria que imponga al personal que ocupa condiciones de alojamiento perjudiciales a su salud o a su moralidad. Pero, ¿comprende ese término de "toda industria" a las labores agrícolas y ganaderas, objetivo principal de este proyecto?

"La palabra "industria" tiene manifiestamente, en el lenguaje de la Constitución, el sentido más lato posible, no el restringido que le da la técnica moderna: son industria la agricultura y la minería, las obras y los desmontes, lo mismo que la producción fabril y manufacturera; lo son todas las labores que tengan por objetivo la creación de valores económicos, sea bajo forma de producción de cosas o de su intercambio. La función nacional reglamentaria de cualesquiera condiciones relativas al trabajo, está, pues, comprendida en nuestras prescripciones constitucionales, como parte de las funciones de la soberanía nacional, por virtud de la propia generalidad de sus fórmulas.

Es el nuestro, como es notorio, un caso diferente del de los estados federales propiamente dichos, cuyas constituciones establecen taxativamente las funciones delegadas al gobierno federal por los gobiernos locales. Como en Suiza, por ejemplo, donde ha sido necesaria una reforma constitucional para facultar al gobierno federal a dictar leyes de seguro obligatorio, o en la confederación australiana, cuya Constitución limita expresamente las funciones legislativas del gobierno federal en materia de trabajo, por el hecho de enumerarlos, a las pensiones de invalidez y ancianidad y al arbitraje para la fijación de salarios mínimos.

En nuestro régimen es función nacional la sanción de cualesquiera leyes de este género, desde que toda la legislación social se desarrolla dentro del

campo de la reglamentación de los derechos individuales, y particularmente del de ejercer “toda industria lícita”.

El precedente en que se inspira este proyecto, de las mencionadas leyes australianas, puede a su vez ser objetado por ser hasta ahora único en el mundo. Es que son peculiares de Australia y nuestras las condiciones que han hecho necesarias esas leyes: el empleo de un número considerable de asalariados, en gran parte obreros temporarios, en las faenas rurales, como una consecuencia de la gran concentración de la propiedad agraria. Pero con esta diferencia entre Australia y la Argentina: allí las grandes explotaciones rurales son casi únicamente las de ovejas; aquí, al lado de los grandes rebaños lanares, están los de vacunos y caballares; y las explotaciones agrícolas se caracterizan entre nosotros, a consecuencia de nuestro régimen agrario, por el nomadismo de casi todos los entregados a ellas, más acentuado en el fondo que el nomadismo de los esquiladores en Australia; porque son nómades hasta los propios dirigentes agricultores: los chacareros, hoy lo mismo que en tiempos de Sarmiento y de Mitre, “peregrinos” sobre el suelo que cultivan.

Este proyecto tiende a asegurar a todos esos nómadas de nuestro desierto de forrajeras y cereales, un hogar más estable; tiende a conseguir que los dueños de tierras ofrezcan al peón y al mismo colono un abrigo relativamente seguro y atrayente; tiende a transformar las condiciones de existencia de nuestras campañas en lo que hoy tienen de más penoso, a traer el advenimiento de otro tipo de civilización en ellas.

Y es el trabajador nativo por excelencia, el “criollo” de las pampas, de los viñedos mendocinos, de los cañaverales de Tucumán, de los maizales del norte y los “obrajes” del Chaco, aquel a quien esta reforma habría de beneficiar en primer lugar, poniendo término a esa verdadera ignominia que son por lo general sus alojamientos, que hacen imposible una vida que merezca el nombre de civilizada, saludable y digna.

En la región azucarera, en plena campaña, bajo un cielo que es una gloria, se ven verdaderos tugurios fétidos y tenebrosos en su interior, más siniestros que los de las ciudades superpobladas. En la época de la cosecha el hacinamiento en ellos alcanza a extremos increíbles, a extremos de promiscuidad y aglomeración de multitudes que, al decir de todos los testigos oídos, sobrepasan lo peor que sabemos de las misiones jesuíticas. Lo sorprendente en semejantes condiciones no es, por cierto, el aumento de la criminalidad, de los nacimientos ilegítimos, de la mortalidad infantil, del alcoholismo y de la tuberculosis, ni la persistencia de las endemias...; lo sorprendente es que el cuadro social no sea peor todavía!

Mientras en la ciudad que abrigó a los representantes de 1816 se festeja su gesto histórico entre banquetes y pompas, tengamos presentes a los mu-

chos miles de proletarios argentinos que así padecen a pocos kilómetros de distancia; y a todos los "criollos" de la República, a quienes no llega ni el rumor de las fiestas ni el eco de los discursos patrióticos, pero cuya abyección material, y harto a menudo también moral, no puedo menos que sentir-la como un reproche formidablemente imperativo. La patria sufre en ellos y es vilipendiada en ellos más de lo que pudiera serlo de ninguna otra manera!

Si queremos cultivar la tradición nacional y hacerla progresiva, legán-dola ennoblecida a las generaciones que nos sucedan, tengamos siempre presente que la única forma de conseguirlo es cultivar y ennoblecir la vida de quienes la encarnan.

—Pasa el proyecto a la Comisión de Legislación.

* * *

EDIFICACION

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO BENJAMIN T. SOLARI

Sesión de Septiembre 15 de 1916

(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados,
año 1916, Tomo II, pág. 2039).

El Senado y Cámara de Diputados, etcétera.

Artículo 1º. — La Municipalidad de la Capital no podrá permitir edificación urbana alguna cuya distribución o disposición arquitectónica, pueda perjudicar las servidumbres de aire y de luz en las construcciones vecinas.

Art. 2º. — A los efectos del artículo anterior:

- a) Toda nueva edificación deberá poseer patios de ventilación y de luz no menores, en totalidad, del 15 o/o de la superficie del terreno en que se la proyecta, y hacerlos coincidir siempre con todos los que existan en las casas vecinas, hasta completar, entre dos por lo menos 50 metros cuadrados de su superficie, sin contar el espacio ocupado por balcones o galerías.
- b) Los edificios a levantarse en terrenos cuya superficie exceda de mil quinientos metros cuadrados, deberán tener, además de las condiciones anteriores, un "patio central" no menor de cien metros cuadrados de superficie, libre de galerías o balcones, al cual converjan todas sus secciones o dependencias.
- c) El patio central no será obligatorio en aquellos edificios cuya extensión sobre la vía pública exceda de 35 metros lineales.
- d) En todo nuevo edificio se deberán construir los pequeños patios llamados pozos de aereación, cuando los edificios adyacentes los tuvie-

vieren al lado del muro divisorio o medianero, debiendo aquéllos coincidir con éstos y poseer, por lo menos, su misma superficie.

- e) No se permitirá cubrir los patios con vidrios u otra clase de techo, a fin de no impedir la ventilación y la luz en los locales o habitaciones.

Art. 3°. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Benjamín T. Solari.

Sr. Solari. — Sr. Presidente:

Traigo con este proyecto, a la Honorable Cámara, la solución de un problema verdaderamente importante para la ciudad de Buenos Aires, problema que se refiere a la higiene de su edificación.

Esta rama tan importante de la higiene pública ha sido completamente descuidada por nuestras autoridades edilicias, que tienen dependencias encargadas de velar, en todo momento, por la salubridad general.

En las deficientes disposiciones reglamentarias de la municipalidad, en lo que se refiere a construcciones, no hay sino puntos generales, que más se refieren a las exigencias que debe llenar el plano de una obra a construir y no a la obra misma. Del estudio del plano, del cálculo de resistencia de materiales, etcétera, depende siempre la aprobación o rechazo de un proyecto de construcción: nunca se analizan las condiciones en que deben quedar los edificios linderos, llevándose a cabo el examen directo del terreno, y frecuentemente se descuidan las demás disposiciones vigentes del reglamento municipal de construcciones.

Sin embargo, nada hay más serio, ni que pueda afectar más el buen desarrollo material de un centro urbano, que el olvido de la aplicación de las leyes de la higiene en la edificación de ese centro.

Buenos Aires ha tenido siempre reputación de ciudad salubre; este concepto se ha difundido hasta en Europa, en donde se han llegado a citar como modelos algunas de sus obras sanitarias. La vieja edificación española, cuyo principal ornato y confort lo constituían el aire y la luz, parecía hecha a propósito para propender al mejoramiento de la raza, impidiendo con el rayo de sol cálido y desinfectante que los gérmenes de las enfermedades se multiplicaran en ella.

Pero, poco a poco, Buenos Aires, que observada desde lo alto de sus edificios, parecía un enorme ramillete, pues no había una casa que no tuviera su huerto con árboles cuidados con esmero, ha ido perdiendo esa característica, para tomar el aspecto de algunas ciudades extranjeras por su edificación hacinada y malsana, con la que el propietario busca obtener el mayor interés posible sobre el capital invertido, a costa de la salud de los habitantes del municipio.

Esta clase de propietarios cuenta con la complicidad consciente e inconsciente de los poderes públicos; edifica en cualquier barrio de la ciudad, verdaderas torres, que comienzan por convertir en inhabitables las casas vecinas; torres sombrías, sin aire, sin ventilación, en las cuales no es posible que se albergue una familia sin grave perjuicio de la salud de sus miembros. Todo conspira a hacer en breve tiempo de Buenos Aires una ciudad insalubre: suprimidas las azoteas, se ha llevado la avidez de los propietarios y la desidia de las autoridades encargadas de velar por la higiene, en general, hasta la supresión de los patios y aberturas de ventilación, que si dan o proveen de oxígeno a los habitantes de la casa, no reportan beneficios pecuniarios a los dueños de la propiedad, y sí la pérdida de alquileres posibles con otros tantos casilleros levantados en el sitio de aquéllos.

¿Cómo puede ser posible el mantenimiento de la salud, la crianza y el desarrollo normal de niños, en habitaciones o departamentos superpuestos, en los que la renovación del aire y la entrada de la luz natural no puede hacerse de ningún modo?

En esas cuevas sombrías, por más lujosas que sean, el bacilo de la tuberculosis hallará un medio propicio para su desarrollo: la escrófula, la anemia, el raquitismo, serán consecuencia de la privación de la luz, sin mencionar sino en segundo término, otras enfermedades como el reumatismo y lesiones de la vista, que, al establecerse en los niños, constituirán en ellos estados incurables, debido a la edad y al medio en que se habrán desarrollado.

Tan inconveniente es la forma de la edificación que llamaremos moderna de esta capital, que no se observan ni las prescripciones legales relativas a las restricciones del dominio, ni las servidumbres que derivan de éste, en las múltiples vinculaciones de la vida en común. De allí que sea imprescindible reglamentarla, obligándola a tener las condiciones higiénicas que hagan de la casa el hogar sano y atractivo, el centro de la vida y el bienestar, contribuyendo así al desarrollo y perfeccionamiento moral de las personas, íntimamente ligado al perfeccionamiento físico.

Yo no creo que haya un problema más importante entre los que se vinculan al porvenir sanitario de nuestra metrópoli que éste, que se refiere, como he dicho, a la edificación. Resolverlo, entonces, con espíritu previsor, será hacer obra útil y patriótica; de verdadera profilaxis para el presente y para el futuro, salvando a las generaciones venideras de la degeneración, previniendo el porcentaje de la mortalidad infantil y combatiendo la tuberculosis de la población en general.

Ya es frecuente, también, la comprobación del aumento de defunciones repentinas y súbitas en las casas modernas, de estrechos y oscuros departamentos, en las cuales se vive constantemente con luz artificial, y en los que es imposible la renovación del aire, que, viciado, enrarecido, no tarda

en ser asfixiante para organismos enfermos de los aparatos respiratorios y de la circulación.

Por otra parte, señor Presidente, no creo que sea necesario extremar la demostración de estos hechos que son del dominio del sentido común. Ya la proporción de enfermos de tuberculosis en nuestro país es bastante considerable para que pasemos por alto el deber de aminorar, en lo posible, el número de las causas que los producen o favorecen su aumento. En tal sentido es tan sencilla y tan fácil de aplicarse la ley que se proyecta y se hallan tan al alcance de cualquiera comprobación los hechos que la fundamentan, que considero que la Honorable Cámara ha de acogerla decididamente, prestando así un verdadero servicio a nuestra higiene pública y, por consiguiente, al país.

Solicito, pues, de la comisión respectiva, atención preferente para este proyecto.

—Pasa el proyecto a la Comisión de Legislación.

* * *

IMPUESTO AL CAPITAL INACTIVO

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO BENJAMIN T. SOLARI

Sesión de Septiembre 26 de 1916
(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados,
año 1916, Tomo III, pág. 2382).

El Senado y Cámara de Diputados, etcétera.

Artículo 1º. — Todo depósito que se efectúe en los Bancos particulares del país, abonará al Estado un impuesto anual proporcional que se denomine “al capital inactivo”, el que será aplicado en la siguiente forma:

- a) Los depósitos en cuenta corriente que excedan de cien mil pesos nacionales, el mismo interés que el Banco abone por tales depósitos.
- b) Los depósitos a plazo fijo que excedan de cincuenta mil pesos nacionales: a treinta días, el 2 por ciento al año; a sesenta días, el 3 por ciento al año; a noventa días, el 4 por ciento al año; a ciento ochenta días o más, el 5 por ciento al año.
- c) Los depósitos en cajas de ahorros que excedan de diez mil pesos nacionales, el 6 por ciento al año.

Art. 2º. — Todo Banco particular establecido en el país, abonará al Estado el 1 por mil trimestral por los depósitos en dinero o en títulos que reciba, a plazo fijo, en caja de ahorros o en custodia.

Art. 3°. — Toda boleta de depósito bancario, ya sea en cuenta corriente como a plazo fijo o en caja de ahorro será gravada con el mismo impuesto que rige actualmente para los cheques.

Art. 4°. — Las sumas que el fisco perciba por estos conceptos serán integradas trimestralmente al fondo de educación común.

Art. 5°. — Derógase toda disposición que se oponga a la presente ley, la que será reglamentada por el Poder Ejecutivo.

Art. 6°. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Benjamín T. Solari. — Adolfo Conte.

Sr. Solari. — Sr. Presidente:

Este proyecto en nada modifica al régimen actual del Banco de la Nación Argentina, cuya acción se caracteriza, cada día más, por una idea superior de progreso general del país, ajena a todo móvil de especulación. Se trata únicamente de legislar sobre el dinero depositado en los Bancos particulares, con el objeto de conseguir ponerlos en circulación en una forma que a nadie perjudique, y buscando la finalidad de conseguir sacar a esos depósitos de los Bancos particulares análogo provecho para la industria y el comercio del país que el que rinden, en definitiva, los que se confían al Banco de la Nación Argentina.

Este proyecto de Ley no tiene, pues, otra tendencia que la de beneficiar al país, haciendo de una manera rápida y precisa que el capital nacional contribuya por todos los medios a su engrandecimiento material, con las diversas aplicaciones que hasta ahora están libradas casi por completo al extranjero. Las grandes empresas industriales y comerciales que, con algún arraigo, se han establecido en la república, se han llevado a cabo casi siempre con capitales del exterior y sus beneficios han contribuído al enriquecimiento de sociedades extranjeras, sin dejar en su mayor parte entre nosotros, no digo los dividendos, sino ni la experiencia necesaria para la implantación de sociedades análogas, tan indispensables para el desarrollo material de nuestras industrias, que tienen aquí campo propicio y que debían ser de explotación casi exclusiva nacional. Es que el capital argentino ha padecido, hasta ahora, de todas las timideces de los que los poseen; sin que el hijo del país se aperceba de la posibilidad casi segura de su multiplicación rápida, que es el resultado de la iniciativa y de la resolución, a pesar de tener el ejemplo de lo que ocurre en Estados Unidos, en donde toda empresa, todo trabajo que se plantee como factible o realizable dentro del esfuerzo humano, halla acogida inmediata y es llevado a la práctica con plausible resultado. El capitalista argentino, por el contrario, recurre generalmente al interés que puede producirle la colocación de su dinero en las cajas bancarias, interés módico, no sujeto jamás a la probabilidad de reales bonificaciones, contribuyendo a mantener muchos establecimientos de aquella índole,

en los cuales toda la ciencia económica y financiera se reduce a pagar un interés pequeño por las sumas depositadas, y a cobrar dos, tres, cuatro y aún más veces ese mismo interés por el dinero prestado, que en la mayor parte de las veces ni siquiera les pertenece.

No subsiste, pues, la obligación del capital propio con que deben iniciarse y mantenerse las operaciones de todo Banco, dentro de un límite legal, existiendo para éste la seguridad de disponer siempre del capitalista nacional, que se satisface con el pequeño interés que le reporta su dinero, inactivo para él y sumamente movilizado para el banquero.

Se comprende que con este medio y con los recursos que sin mayores esfuerzos ni riesgos alcanzan algunas instituciones llamadas bancarias entre nosotros, los beneficios de éstas sean lo suficientemente halagadores para no inducirlos a operar por otros caminos que al par que las beneficiaría a ellas contribuiría también a beneficiar al país. Eso explica la falta del concurso de los Bancos, en momentos críticos para la república, en la solución de los problemas económicos como los de la última y todavía actual crisis financiera, provocada casi exclusivamente por ellos con las facilidades del crédito y luego su restricción panofóbica, como medio defensivo de sus intereses propios, exclusivamente.

A fin, pues, de dar a todas las instituciones bancarias un verdadero arraigo y hacer que se incorporen al interés nacional como factores del adelanto material, sacando a algunas de su papel aleatorio de cajas de depósitos, por los cuales abonan 3 y los prestan a 10, obteniendo la diferencia, es decir, 7, como resultado de toda ciencia financiera, y para que sean verdaderas instituciones útiles y capaces de contribuir a la valorización del medio económico de la nación impulsando el progreso material, conviene la sanción de este proyecto sencillo y al alcance de cualquiera que medite acerca de él, como son todos los enunciados científicos desde el momento de su revelación.

La imposición de un impuesto al capital depositado obligará al depositante a retirarlo para buscar aplicarlo en otra forma que le resulte de utilidad. La industria y el comercio llamarán al capital nacional en sus múltiples fases, aquí donde el extranjero se enriquece sólo porque el argentino no le hace competencia.

La colocación del dinero argentino en cédulas nacionales, por ejemplo, al mismo tiempo que le daría mayor interés, valorizaría a éstas, haciendo que ese interés permanezca en el país y no sea llevado casi en su totalidad al extranjero, donde se hallan sus principales tenedores. La movilización del capital depositado, exclusivamente, traería como consecuencia mayor confianza en las transacciones, contribuyendo a mantener el equilibrio en las negociaciones generales, al presente detenidas sin causas reales que lo justifiquen. Y si a pesar de todo esto el capital no se moviliza, el Estado tendrá

siempre, con la creación del impuesto, una nueva fuente de renta que tiene el deber de explotar. No surgen de él resistencias posibles ni perjuicios que puedan invocarse. Por otra parte, llevados aquéllos al Banco de la Nación Argentina, contribuirán a aumentar considerablemente sus depósitos: podría disminuirse el interés correspondiente a ellos y bajar la tasa de los descuentos, dándose también facilidades al aceptante, en determinados casos, con amortizaciones anuales de 20 ó 25 por ciento, a fin de que pueda desenvolverse con facilidades efectivas sin las apremiantes obligaciones y plazos actuales.

Las grandes sumas de dinero depositadas en los Bancos particulares a objeto de percibir el interés pequeño que éstos pagan por tales depósitos, o simplemente en custodia, son capitales improductivos que realmente originan por su inactividad una pérdida para la riqueza del país, que nunca puede consistir en el aumento vegetativo de la fortuna particular. Esas sumas estériles, infecundas, esterilizan también la potencia económica que les es inherente y obligan a los Bancos a restringir el crédito, pues el echar mano de esos depósitos coloca a la institución bancaria en la posibilidad ocasional de urgir los reembolsos para atender el retiro posible de tales depósitos. Todo Banco debe, en los momentos de crisis, sostenerse con sus fondos y recursos propios; de otra manera el retiro simultáneo de los depósitos le acarrearía lógicamente la bancarrota.

Es indudable que el interés del crédito de la Nación está sometido a la desproporción de los depósitos bancarios. Los mismos Bancos que tienen que abonar interés por las sumas depositadas, se ven obligados, a objeto de no disminuir sus utilidades líquidas o el dividendo de los accionistas, a aumentar sensiblemente la tasa de los descuentos, sin que les merezca mayor consideración los perjuicios que así se irrogan a la vida general económica, al desarrollo del comercio y de las industrias, por cuyo fomento no se les vé nunca preocuparse. Les es siempre necesario alcanzar a cubrir los gastos, es decir, el interés que abonan al depositante, y no disminuir sus ganancias en la forma de dividendos, que es la causa originaria de todos ellos y su única aspiración, sin tener para nada en cuenta el progreso material del país.

La escasez de dinero como medio circulante es consecuencia exclusiva también de la falta de movilización de los depósitos bancarios.

Por otra parte,—y a fin de no dar fundamento a una objeción que podría formularse—nunca sería la institución bancaria la perjudicada con la creación del impuesto que se proyecta. Este impuesto caerá exclusivamente sobre el capitalista depositante. El Banco no tiene por qué modificar su procedimiento actual ni su régimen. Si está dentro de su interés recibir un depósito y el depositante se aviene a no percibir interés por su capital, ninguna perturbación se introducirá en la marcha de la institución ni en sus operacio-

nes, puesto que el interés que habría pagado al capitalista pasa a las áreas fiscales.

Al contrario, no siéndole posible aumentar el interés de los descuentos ni gravar el capital depositado, porque éste eludiría el gravamen retrayéndose, y aquél no podría luchar con la tasa del Banco de la Nación Argentina, el resultado sería que los descuentos bancarios uniformarían el interés con que se efectúan en todas las instituciones de créditos yugulando la usura y favoreciendo el desarrollo progresivo del país.

El pequeño interés del 1 por mil trimestral que correspondería abonar a los Bancos particulares por los depósitos en dinero o en títulos que reciben a plazo fijo, en caja de ahorros y en custodia, aseguraría el concurso de los mismos Bancos para el cumplimiento de la ley.

* * *

En 31 de Agosto del corriente año la totalidad de los depósitos en cuentas corrientes, a plazos y en caja de ahorros ha sido, en los Bancos particulares de la capital de la República, el siguiente:

	\$ oro	\$ papel
Alemania Transatlántico	1.305.353	34.780.401
Anglo Sud Americano	201.486	17.299.307
Británico de la América del Sud	788.405	48.995.176
Castilla y Río de la Plata	—	210.005
Comercial Italiano	454.708	13.595.942
España y América	—	605.320
Español del Río de la Plata	939.207	154.527.667
Francés e Italiano	173.753	11.196.638
Galicia y Buenos Aires	8.413	16.446.111
Germanico de la América del Sud	446.061	16.422.341
Holandés de la América del Sud	4.323	20.249.168
Italia y Río de la Plata	885.776	72.811.808
Italo-Belga	71.753	11.616.348
Londres y Brasil	415.980	17.020.035
Londres y Río de la Plata	3.151.570	132.350.067
Nuevo Italiano	203.103	39.206.028
Popular Argentino	634.586	21.357.182
Suizo Sudamericano	228.094	8.944.625
The National City Bank of New York . .	9.107	29.133.710
Totales	9.277.512	667.412.045

Tenemos, pues, que estas cifras totales de las sumas a oro y a papel depositadas en los Bancos particulares, sobre las cuales deberá aplicarse el

impuesto que se proyecta, y suponiendo que continuaran en los mismos Bancos y, por consiguiente, reportarán dicho impuesto, producirían al Estado, tomando un término medio de 3 por ciento al año, las cantidades de 278.325 pesos oro y 20.022.361 pesos papel, sumas respetables dentro del cálculo de recursos de la Nación. ¡Resuelto el problema de la instrucción pública en el país!

Pero es que hay más todavía. Si he tomado el término medio de 3 por ciento, debo hacer notar que los más considerables depósitos bancarios están por tiempo superior a 60 días, puesto que se busca el mayor interés posible; y como el impuesto es progresivo a medida que se amplía el tiempo por el cual se entregan los depósitos, también se aumenta el impuesto hasta llegar al 5 por ciento para los depósitos a 180 días y más. Pero aún suponiendo que el beneficio posible del Estado sea menor, no debo darle al hecho mayor importancia, siendo el propósito de la ley, no la recaudación como recurso de gastos, sino la movilización del capital inactivo con el propósito de estimular el movimiento general del país, que sería el resultado de la aplicación forzosa a que el dinero se vería obligado.

Lanzados a la plaza los 700 millones de pesos, aproximadamente, que hoy duermen en las cajas bancarias, obligando a los Bancos—lo que parece una contradicción—a restringir el crédito, como si la responsabilidad de la custodia mantuviera la alarma dentro de esas mismas instituciones, el estado de crisis que pesa sobre el país desaparecería instantáneamente, ya que está en la conciencia nacional que estima las fuerzas productivas de la república, que aquélla—la crisis—no es sino una anomalía, un contrasentido, en desacuerdo con el desarrollo de nuestras cosechas y de la industria pecuaria, cuyo desenvolvimiento se opera siempre por sus fuerzas propias, sin que sea capaz de detenerlo la inacción de los particulares ni la ineficacia de los poderes públicos.

Por otra parte, el abarrotamiento de los Bancos, que es un hecho, como lo he demostrado, del cual diariamente la prensa nacional se preocupa deduciendo muchas veces la falta de finalidad nacional de aquellas instituciones, trae como consecuencia un hecho que quebranta el ejercicio de la soberanía de la Nación, interceptando la circulación de la moneda emitida por la Caja de Conversión en cumplimiento de una ley del Estado. Los Bancos particulares resultan así los verdaderos reguladores del medio circulante, ejerciendo un atributo de la soberanía. Lanzada la emisión por el Estado, aquélla no tarda en caer en las arcas bancarias, en las cuales permanecen inactivas sin que la población de la república alcance los beneficios que el Gobierno se propone con ella dando cumplimiento a la Ley.

No hay, pues, de parte de las instituciones bancarias el ejercicio de las funciones económicas que les dan fundamento. Reducidas a la misión de casas

de préstamo y cajas de ahorro, no cumplen su objeto social como colaboradoras del progreso del país en que se han implantado usando de las liberalidades de nuestra ley fundamental y de las numerosas disposiciones que a esa rama institucional se refieren.

¿A qué objeto, en efecto, el gobierno de la Nación invierte las fuertes sumas que importan las emisiones con que periódicamente busca facilitar el intercambio de los negocios y la valorización de los productos, con el fin de cumplir su misión de mantener y elevar siempre, hasta donde es posible, el índice de nuestra economía nacional? El dinero que el gobierno invierte en tal concepto es dinero lanzado a la calle; la emisión, como he dicho, va a parar íntegramente a los Bancos, como depósitos inmovilizados, mateniéndose el retraimiento comercial e industrial y produciendo en los mismos Bancos un curioso fenómeno de zozobra, haciéndoles perder su capacidad propia para cumplir su alta misión económica y social. De esa manera el medio circulante desaparece, los negocios se paralizan, la riqueza nacional se desvaloriza, y como si se estableciera un círculo vicioso en el cual giraran las instituciones bancarias, el crédito, las industrias nacionales y la confianza general en las fuerzas activas y productoras del país, los Bancos restringen sus descuentos o los efectúan a interés subido y a plazos angustiosos, que no dan margen ni tiempo para el desarrollo de ninguna industria, y menos de nuestras industrias madres, la ganadería y la agricultura, que no pueden, lógica y científicamente, desenvolverse a los noventa, ciento ochenta o trescientos sesenta días de su implantación.

Pienso que este proyecto de ley deberá modificar en breve tiempo este estado de la economía nacional. Lo repito, en nada afecta al régimen actual de las instituciones bancarias, a las que tiende al contrario a dar mayor libertad de acción y verdadero arraigo dentro del país. Ellas tienen una misión económico-social que cumplir; les incumbe el fomento de la prosperidad nacional en todo sentido, por su interés propio y por verdadero patriotismo, ya que en virtud de las liberalidades legales que las amparan y defienden y de las grandes fuerzas de atracción del país, no pueden escapar a la cohesión de aspiraciones nacionales hacia el engrandecimiento moral y material de la República.

—Pasa el proyecto a la Comisión de Hacienda.



Legislación de Italia

INSTITUTO PARA LAS CASAS POPULARES DE MILAN

ESTATUTOS (1)

Denominación y propósitos de la entidad

Artículo 1º. — Se constituye en Milán una Entidad jurídica denominada “Instituto para las Casas Populares de Milán”, que tiene por fin exclusivo proveer de alojamientos higiénicos a las clases más necesitadas, de conformidad con la legislación vigente para las casas populares y para la industria edilicia.

Art. 2º. — La acción del Instituto se desarrolla en provecho de la Comuna de Milán.

Art. 3º. — La actividad del Instituto consiste:

- a) En construir en Milán, y también en otras comunas vecinas, edificios para viviendas populares de propiedad indivisa e inalienable, en terrenos adquiridos o que le hayan cedido en cualquier forma o tenidos en enfiteusis, o sobre los cuales haya obtenido derecho de superficie;
- b) En convertir en casas populares construcciones existentes o no terminadas, de las cuales se haya procurado la propiedad o el dominio útil;
- c) En conceder las viviendas en locación;
- d) En tomar en locación o administración casas populares de propiedad de terceros;
- e) En edificar y administrar albergues y dormitorios populares no gratuitos;
- f) En adoptar todas aquellas providencias que, dentro del límite de las leyes, parezcan oportunas para el logro de sus propias finalidades;
- g) En hacer préstamos a las sociedades, entes o personas indicados por la ley vigente, para la construcción o adquisición de casas populares;

Observadas las disposiciones en vigor sobre la inalienabilidad de las casas populares, el Instituto podrá proceder a la venta, solamente, de los terrenos que considere excesivos o impropios, con relación a las necesidades y recursos del Instituto.

(1) Aprobado por R. D. de fecha Agosto 12 de 1908 y modificado por los RR. DD. de 12 de Enero de 1922 y 22 de Junio de 1924.

En el sentido previsto en el R. D. de 15 de julio de 1923 N.º 1714, el Instituto tendrá facultad para concurrir, en forma de préstamo o subvenciones y en los límites de las propias disponibilidades, a la formación de los recursos necesarios para el funcionamiento del Instituto para las Casas Económicas, fundado por aquel decreto.

Recursos

Art. 4.º — El capital del Instituto está constituido:

- a) Por cuotas sociales de monto no menor de 10.000 liras cada una;
- b) Por las herencias, legados, donaciones y dádivas que beneficien al Instituto;
- c) Por el fondo de reserva.

Las cuotas sociales que menciona el inciso a) podrán ser abonadas en pagos anuales fijos, no inferiores al décimo del total, y podrán consistir, sea en efectivo o en inmuebles, siempre que se hallen éstos situados en los lugares en que el Instituto desarrolla su actividad.

La transferencia de capitales, en cualquiera de las formas antes mencionadas que ocurra, deberá ser previamente aceptada por el Consejo de Administración, que no estará obligado a comunicar los motivos por los cuales niegue eventualmente la aceptación.

Art. 5.º — Las cuotas sociales son alienables, transmisibles y negociables en todos los modos admitidos por las leyes vigentes para los títulos nominativos. Las transferencias deben ser notificadas al Consejo de Administración del Instituto con los documentos probatorios. Para la transferencia entre vivos es necesaria la aprobación previa del Consejo del Instituto.

En caso de que una cuota sea transferida a varias personas, éstas deberán designar su representante que, en las relaciones con el Instituto, será considerado como único titular de la cuota indivisa, a todos los efectos del presente Estatuto.

Una lista nominal de los suscriptores de cuotas sociales y de las respectivas cesiones y pagos ejecutados, será tenuta al día y a disposición de los mismos suscriptores.

Art. 6.º — A los suscriptores de cuotas sociales corresponderá, en base a los resultados del balance anual, un interés que no podrá ser superior al 4 o|o de la suma invertida.

El interés susodicho corresponderá también a la parte de capital a que se refiere el inciso b) del Art. 4.º, y se aplicará al mejor logro de los propósitos de la entidad.

Art. 7.º — Para alcanzar sus propósitos, el Instituto tiene plenas facultades para contraer préstamos simples y con hipoteca, para abrir cuen-

las corrientes y en general, para hacer todas las operaciones que se reputen convenientes a los fines indicados en el Art. 3°.

Administración y gestión de la entidad

Art. 8°. — El Instituto es gobernado por un Consejo de Administración, compuesto por:

- a) un presidente y ocho miembros elegidos por el Consejo Comunal, de los cuales dos serán escogidos entre los inquilinos del Instituto;
- b) un miembro designado por la Caja de Ahorros de las Provincias Lombardas;
- c) cuatro miembros elegidos por los tenedores de cuotas sociales indicados en el inciso a) del Art. 4°, excluso la Comuna.

En la votación para la elección, los tenedores de hasta un millón de liras elegirán dos miembros y los que tengan más de un millón los otros dos miembros; cada tenedor tiene derecho a un voto por cada diez mil liras invertidas; cuando en alguno de los dos grupos haya menos de dos tenedores, no elegirá más que un solo representante y el otro grupo designará tres.

Art. 9°. — El Consejo elegirá de su propio seno un vicepresidente, escogido entre los miembros de que tratan los incisos b) y c) del artículo precedente. También puede designar un consejero delegado, determinando sus poderes y atribuciones.

Elegirá también su propio secretario, que puede ser escogido fuera del Consejo, en cuyo caso, tendrá voto simplemente consultivo.

Al presidente, al vicepresidente y al consejero delegado especialmente, corresponde la representación del Instituto ante terceros y en juicio.

Es también facultad del Consejo designar directores y procuradores, con los poderes que crea conveniente atribuirles para el mejor desarrollo de la administración.

Art. 10. — Corresponde a los miembros del Consejo una indemnización de 50 liras por cada sesión a que concurran.

El Consejo podrá además asignar emolumentos determinados al Consejero delegado y a aquellos consejeros a quienes fueren requeridos servicios especiales.

Art. 11. — Los miembros del Consejo deben ser electores administrativos de la Comuna de Milán y residir en la misma.

Art. 12. — No pueden ser consejeros, y cesan en sus cargos, quienes tengan litigios pendientes con el Instituto, o cuentas compensables directa o indirectamente, excepto las que menciona el Art. 10, o quienes tengan parte, directa o indirectamente, en servicios de suministro o adjudicación en interés del Instituto o entidades subvencionadas por el mismo.

Art. 13. — No pueden pertenecer simultáneamente al Consejo, ascendientes y descendientes, hermanos, suegro y yerno.

La incompatibilidad relativa perjudica al miembro menos antiguo. A tal efecto, se tienen por más antiguos a los que hayan obtenido mayor número de votos y en caso de empate, el de mayor edad.

Los consejeros elegidos por el Consejo Comunal entre los inquilinos del Instituto, cesan en sus funciones a la terminación del vínculo de locación con el Instituto.

No pueden ser inquilinos del Instituto, en total, más de cuatro miembros de los que forman el Consejo.

Art. 14. — La elección y renovación de los componentes del Consejo tienen lugar por mayoría absoluta de votos de los presentes.

Si en la primera votación ninguno de los candidatos hubiera obtenido la mayoría absoluta, se procederá a una nueva votación, entre los candidatos que hayan obtenido mayor cantidad de sufragios, si es posible, en número doble de los miembros a elegir y comprendiendo en todo caso a todos aquellos que hayan reunido igual número de votos.

Art. 15. — La votación para la designación de los miembros de que trata el inciso c) del Art. 8º tendrá efecto en el Palacio comunal, bajo la presidencia del síndico o de un asesor delegado por él y con asistencia del secretario o de un sustituto.

Art. 16. — Los consejeros duran tres años en sus funciones y son reelegibles.

Art. 17. — En caso de renuncia o de cesantía de algún miembro por causas de ineptitud o incompatibilidad previstas en los artículos precedentes, se proveerá a su reemplazo por medio de nueva elección, y el sustituto desempeñará el cargo, el tiempo que faltaba al predecesor.

Se considerará dimitente a cualquier miembro del Consejo de Administración que falte, sin motivo justificado, a tres sesiones consecutivas, y análogamente se deberá proceder a su sustitución.

La cesantía será pronunciada por el mismo Consejo.

En caso de dimisión de todos los miembros del Consejo, deben desempeñar el cargo hasta la constitución del nuevo Consejo.

Art. 18. — El Consejo se considera constituido cuando se hallen siete de sus miembros, al menos, en el desempeño de sus cargos.

Art. 19. — Las reuniones serán presididas por el Presidente o por el Vicepresidente, y en caso de ausencia de ambos, por un consejero, por orden de antigüedad.

Es necesaria la presencia de la mitad, al menos, de los miembros, incluso el presidente, para la validez de las deliberaciones, y el voto de la mayoría absoluta de los presentes.

En caso de empate, prevalecerá el criterio en cuyo favor se haya pronunciado el que ejerce la presidencia.

Art. 20. — Los miembros del Consejo no pueden participar en las deliberaciones o en actos y provisiones concernientes a asuntos en que se hallen en juego intereses propios o de sus parientes y afines hasta el cuarto grado, o de sociedades de las cuales sean propietarios, copropietarios, administradores, socios ilimitadamente responsables o comodatarios.

Art. 21. — El Consejo se reunirá una vez por mes al menos. Corresponde al Presidente convocar a la reunión y dirigir las deliberaciones.

El Presidente puede además convocar al Consejo toda vez que lo considere necesario, y debe hacerlo cuando le sea presentado el pedido escrito de tres o más miembros, con indicación de los asuntos a tratar.

Art. 22. — Las citaciones a reunión deben indicar sumariamente los asuntos a tratarse y deben ser enviadas a los consejeros con tres días de anticipación, como mínimo, con respecto al día de reunión, salvo caso de urgencia, en el cual bastará que sea comunicada el día anterior.

Art. 23. — Corresponde al Consejo realizar todos los actos de administración ordinaria y extraordinaria, con facultad para compeler, transigir y obligarse, y en particular los que conciernen:

- a) a adquisición y construcción de casas, a la eventual enajenación de los terrenos que considere excesivos o inutilizables para las necesidades y recursos del Instituto o toda otra gestión contractual, con observancia de las disposiciones vigentes sobre inalienabilidad de las casas populares;
Para las construcciones decidirá en cada caso la concesión de los trabajos por adjudicación o por licitación privada, estableciendo el pliego de condiciones y entre éstas las de idoneidad y moralidad de los concurrentes;
- b) a las operaciones de crédito y todo contrato y operaciones con la deuda pública y con la Caja de Depósitos y Préstamos;
- c) a las inscripciones, prórrogas, renovaciones, reducciones y cancelaciones de hipotecas, con facultad para exonerar de responsabilidad al Jefe del Registro de hipotecas, aún por la renuncia a la hipoteca legal;
- d) a la constitución de derechos de servidumbre activa y pasiva;
- e) a la aceptación de nuevas suscripciones de cuotas sociales, con facultad para determinar las normas para la valuación de las que se hagan en inmuebles;
- f) a la aceptación de herencias, donaciones, legados y otras liberalidades cualesquiera;

- g) a la formación del presupuesto y proposición del balance a la aprobación de la Asamblea de accionistas;
- h) a la redacción de los reglamentos administrativos, y los que sean para las construcciones, locación, mantenimiento, uso y la administración de las casas populares;
- i) al empleo de las sumas excedentes a las necesidades de la caja, que deberán invertirse en una Caja de Ahorros o Banco, de manera que se hallen en la mayor seguridad a la vez que se contemplen las mejores condiciones y seguridades;
- j) a la designación y despido de los empleados y obreros y redacción del reglamento interno a ello referente, con facultad para establecer la fianza que han de prestar los funcionarios que tengan manejo de fondos.

Art. 24. — La firma de los actos del Instituto corresponde al Presidente o a quien haga las veces, o al Consejero delegado, siempre en unión del secretario o de quien haya designado el Consejo para sustituirlo.

Art. 25. — El año de gestión corre desde el 1° de octubre hasta el 30 de septiembre.

Art. 26. — Para la fiscalización de las operaciones del Instituto y revisión del balance, serán designados, contemporáneamente a la elección de los miembros del Consejo y por los mismos procedimientos, tres Revisores con las mismas funciones, facultades y responsabilidades atribuidas a los síndicos de las sociedades anónimas por los artículos 183, 184 y 185 del Código de Comercio, en cuanto sean ellas aplicables. Los Revisores duran tres años en sus funciones y son reelegibles.

Art. 27. — Los Revisores son nombrados: uno por la Caja de Ahorros de las Provincias Lombardas, uno por el Consejo Comunal de Milán y otro por los tenedores de cuotas sociales.

El emolumento que corresponde a los Revisores será determinado cada año por la Asamblea a que se refiere el Art. 30, en el acto de aprobación de las cuentas.

Art. 28. — A más tardar el 31 de diciembre de cada año, el Consejo debe haber redactado el estado de cuentas de la gestión del año administrativo precedente, según las normas ordinarias contables y económicas, teniendo en cuenta, para los efectos de las utilidades debidas, el interés del 4 o/o sobre las acciones realmente pagadas.

Las utilidades netas resultantes, deducida una cuota no inferior a un vigésimo que se acumulará a la reserva ordinaria hasta que ésta haya alcanzado a un quinto del capital del Instituto por lo menos, serán destinadas al mejor logro de los propósitos de la entidad, indicados en el Art. 3°.

Las cuentas, acompañadas por una relación general de la marcha del Instituto y del informe de los Revisores, debe ser presentado para su aprobación dentro del siguiente mes de enero, a la asamblea de accionistas, y comunicadas al Ministerio de la Economía Nacional de acuerdo con la legislación vigente.

Art. 29. — Las reservas ordinarias de que habla el artículo precedente, deberán ser empleadas en títulos del Estado o garantizados por el Estado, o bien en obligaciones de la Sección autónoma de Crédito Inmobiliario del Instituto Nacional de Crédito para la cooperación.

Art. 30. — La Asamblea para la aprobación de las cuentas, debe ser convocada por el Presidente del Consejo.

La citación, conteniendo el orden del día, debe ser publicada en el Boletín de anuncios oficiales de la prefectura de Milán y en dos diarios locales, con anticipación no menor a diez días con respecto del día fijado para la Asamblea.

Es facultativo de los accionistas, hacerse representar por otro accionista, mediante delegación conferida al dorso de la citación.

La Asamblea sesiona válidamente a la hora indicada en la citación, cualquiera sea el número de concurrentes y de cuotas representadas.

El Presidente de la Asamblea será designado por los presentes y no podrá ser un miembro del Consejo.

Las decisiones serán tomadas a mayoría absoluta de votos y a cada accionista corresponde un voto por cada diez mil liras de capital suscrito.

Art. 31. — Con las mismas normas que establece el artículo precedente, el Presidente convocará a Asamblea extraordinaria, cuando la convocatoria sea resuelta por el Consejo, o bien sea reclamada por cuatro consejeros como mínimo o por un número de accionistas que representen, al menos, un cuarto del capital suscrito.

Art. 32. — Los consejeros son responsables de la marcha del Instituto, en los términos establecidos por las disposiciones vigentes sobre responsabilidad civil y administrativa, establecidas en la legislación comunal y provincial y por el R. D. de 30 de diciembre de 1923, N.º 2839 que la modifica.

Los administradores y el director responden particular y solidariamente, por los deberes que les son impuestos por las leyes y por el presente Estatuto.

Los encargados del manejo de fondos y valores del Instituto deberán prestar una caución adecuada, en la medida y forma establecida por el Consejo de Administración.

Las sumas excedentes a las necesidades de la caja y los manejos administrativos, deberán estar siempre depositados en la Caja de Ahorros local o en un Banco, de manera que, a juicio del Consejo de Administración se hallen reunidas las mejores condiciones y facilidades.

Los valores, títulos y documentos equivalentes serán custodiados en cajas fuertes a propósito o depositados en cajas de seguridad a nombre del Instituto y no podrá procederse a su movimiento sin el concurso de dos personas al menos, de las cuales una deberá ser miembro del Consejo.

Los valores o títulos que fueren depositados en los Institutos antes mencionados, no podrán ser retirados si no es por orden firmada por las personas de que habla el Art. 24.

Locación de las propiedades

Art. 33. — Las casas construídas, adquiridas o administradas por el Instituto, deben llenar o ser puestas en condiciones de llenar los requisitos establecidos por las leyes vigentes en materia de casas populares y por la reglamentación municipal e higiénica.

En cuanto sea compatible con las posibilidades financieras, el Instituto procurará dotar a cada grupo de casas de los servicios que considere oportunos, para los intereses materiales y morales de los inquilinos y de la administración.

Art. 34. — Para la locación de las casas populares el Instituto se atenderá a las normas establecidas por la legislación vigente.

Art. 35. — El Consejo establecerá las condiciones y precio de los alquileres, incluyendo el precio del agua potable, teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 6º. sobre devolución de intereses de la parte del capital de que habla el Artículo 4º, inciso b), así como las exigencias de la administración y especialmente:

- a) el interés del 4 o/o sobre el capital de la entidad, de acuerdo con el Art. 6º;
- b) los intereses y cargas de la entidad;
- c) los gastos de administración;
- d) todos los impuestos y tasas generales y especiales;
- e) de los deterioros y gastos de conservación ordinaria, gastos de seguro de las propiedades contra incendio y otras medidas eventuales de previsión;
- f) de las pérdidas por desalquiler o falta de pago;
- g) la contribución para formar el fondo de reserva y para gastos extraordinarios.

Art. 36. — Las casas de propiedad del Instituto deberán estar divididas en departamentos con la capacidad establecida por la legislación vigente, para tener derecho a las exenciones fiscales, y no podrán ser concedidas en alquiler más que a personas que reunan los requisitos establecidos por las mismas leyes.

Los departamentos serán alquilados separadamente y sólo a personas que no sean propietarias, en las comunas en que se desenvuelve la actividad del Instituto, de edificios inscriptos en el Catastro urbano y gravados con más de cincuenta liras anuales como impuesto principal, según las disposiciones de la legislación vigente sobre casas populares.

En igualdad de condiciones deberá preferirse a quienes tengan una inscripción no menor de dos años en el registro de la población estable de la Comuna de Milán.

No deberán contratarse locaciones de duración mayor de tres años.

El monto del alquiler podrá convenirse en pagos mensuales y semanales.

En ningún caso podrá concederse el uso gratuito de los locales.

Art. 37. — En los contratos de locación se establecerá que ningún inquilino podrá subarrendar o ceder en todo o en parte los locales que le hayan sido alquilados, ni alojar con carácter permanente a personas extrañas a su familia, a menos de tener autorización expresa del Consejo, ni dar hospedaje ni pensión.

Art. 38. — Los locales de piso bajo podrán ser destinados a tiendas, almacenes y otros negocios, y alquilarse preferentemente a cooperativas, pero excluída la explotación para despacho de bebidas y observándose en cada caso la legislación vigente para las casas populares.

Disposiciones especiales

Art. 39. — Las modificaciones del presente Estatuto deberán ser consideradas por la Asamblea de accionistas.

Para la validez de las resoluciones es necesaria la intervención de dos tercios, al menos, de la totalidad de los votos pertenecientes en conjunto a los tenedores, conforme al Art. 30, y la mayoría absoluta de los votos representados.

Tales modificaciones deberán ser también comunicadas al Ministerio correspondiente, para su definitiva aprobación, y no tendrán vigencia hasta su confirmación por Decreto Real.

Art. 40. — El Instituto estará sometido a la fiscalización del Ministerio de la Economía Nacional, quien la ejercerá directamente por medio del prefecto de Milán, disponiendo al efecto investigaciones o inspecciones.

Art. 41. — La desaparición del Instituto no podrá producirse sino en caso de imposibilidad comprobada de cumplir los propios propósitos, o de pérdida de un tercio del capital.

La liquidación del Instituto deberá ser resuelta por la Asamblea, con el procedimiento y la mayoría establecida en el Art. 39. La Asamblea podrá conferir la liquidación al Consejo como cargo especial, o a tres liquidadores "ad hoc" a designarse por los presentes a mayoría de votos.

Art. 42. — En caso de liquidación del Instituto se procederá al reembolso de las acciones pagadas, después de satisfechas todas las obligaciones existentes hacia terceros.

En caso de haber sobrante de capital será entregado a la Congregación de Caridad de Milán, según las disposiciones de las leyes.

Art. 43. — El Consejo de Administración tiene obligación de comunicar al Ministerio correspondiente la dirección postal del Instituto y toda modificación ulterior, así como suministrarle toda información y datos estadísticos que le sean requeridos por el mismo Ministerio.

Art. 44. — En todo cuanto no haya sido establecido por el presente Estatuto, serán aplicables las disposiciones de las leyes vigentes y los reglamentos respectivos.



LAS HABITACIONES ECONOMICAS EN ITALIA (1)

Marzo de 1935

BASES LEGISLATIVAS: La intervención de los poderes públicos se remonta a la Ley del 31 de Marzo de 1933 N.º 254, integrada y seguida de diversas disposiciones, todas reunidas el 30 de Noviembre de 1919 en el texto único N.º 2318. Otras disposiciones legislativas fueron sancionadas con los Decretos del 5 de Octubre de 1924, N.º 1924, por la creación del Instituto Nacional para las casas de empleados del Estado; del 7 de Octubre de 1922 y del 20 de Enero de 1925 sobre las cooperativas edilicias y sobre exención de gravámenes fiscales a conceder a las construcciones económicas; del 30 de Agosto de 1925 sobre las condiciones a observarse en las construcciones de casas económicas; del 7 de Febrero de 1926 sobre los servicios de las habitaciones económicas y populares; del 10 de Marzo de 1926 sobre las atribuciones de subvenciones a las entidades constructoras; del 29 de Diciembre de 1927 sobre los Institutos de casas populares; del 17 de Agosto de 1928, por otras disposiciones accesorias.

Los decretos del 17 de Enero de 1926 y del 9 de Julio de 1926 se refieren a las viviendas para los mutilados e inválidos de la guerra. Las leyes del 25 de Octubre y del 30 de Noviembre de 1924 se refieren a las de los empleados del Estado.

El Real Decreto del 28 de Noviembre de 1928, N.º 2874 al 3316, que dictaba normas para la organización y desenvolvimiento de las inmigraciones internas, establecía también que, para facilitar las inmigraciones de trabajadores a ocuparse en obras públicas, en transformaciones de bienes raíces y en saneamiento de ejecución directa (financiadas por el Estado y por otras entidades públicas), podría ser comprendida en los gastos totales de los proyectos, una cuota destinada para viviendas estables o temporarias de los obreros, las primeras de rápido adaptamiento a colonias agrícolas, o por las construcciones de aldeas rurales.

La construcción de casas económicas y en general para uso de campaña y también de amplias poblaciones rurales, financiada en todo o en parte por el Estado, fué además prevista por disposiciones sobre mejoramiento integral (Ley 10 de Febrero de 1933, N.º 215).

BENEFICIARIOS: Beneficiarios de la legislación sobre viviendas económicas son las familias de escasos recursos, los mutilados de guerra, los empleados y pensionados del Estado y de otras entidades públicas. En general las viviendas que son beneficiadas por la legislación sobre habitaciones económicas, entran en dos categorías principales:

(1) Esta breve reseña ha sido suministrada por el Regio Ministerio de las Corporaciones de Roma.

- a) Viviendas populares de no más de 6 cuartos habitables y que no estén concedidas sino a personas admitidas al beneficio de las aseguraciones generales contra los infortunios y la vejez, o a personas cuyos réditos provenientes del propio trabajo o el de sus familiares, no supere mil liras al mes.
- b) Viviendas económicas de hasta 10 cuartos habitables.

Después de la Ley del 10 de Marzo de 1926, las subvenciones no serán concedidas por el Estado sino a las habitaciones más simples de las del tipo popular, que no consten de más de 3 cuartos habitables.

Algunas comunas han previsto la construcción de alojamientos para los elementos más pobres de la población; en Roma, por ejemplo, el Gobernador ha construído habitaciones muy modestas, cuyo precio de alquiler no excede de 100 liras al mes.

INSTITUTOS: Las entidades constructoras son principalmente:

- a) El Estado, por intermedio del Instituto Nacional para la casa de los empleados del Estado;
- b) Las provincias y las comunas;
- c) Los Institutos autónomos para viviendas populares y económicas;
- d) Las reparticiones y administraciones públicas;
- e) Las sociedades cooperativas de empleados y asalariados del Estado y de mutilados e inválidos de guerra;
- f) Las sociedades cooperativas de crédito y de mútuo socorro que emprenden una acción especial para las casas de sus socios;
- g) La Obra Nacional de los Combatientes y otras instituciones y reparticiones de obras de mejora, arreglos y valorizaciones de las tierras.
- h) Las sociedades de beneficencia por el alojamiento de los indigentes.

FOMENTO DE LAS CONSTRUCCIONES: Algunos Institutos han sido autorizados por el Estado para conceder préstamos a las entidades constructoras al beneficio aprobado; el total de los préstamos no puede sobrepasar el 75 o|o del valor inmobiliario, pero en algunos casos los préstamos pueden elevarse hasta el valor total del inmueble.

Las participaciones del Estado al pago de los intereses varía entre el 2 al 3 o|o. El decreto-ley del 17 de Enero de 1926 ha autorizado al Gobierno a consagrar una suma de cinco millones de liras al año, como contribución suplementaria acordada a las entidades constructoras de viviendas para los mutilados de guerra; fué previsto así un conjunto de construcciones por 170 millones de liras a efectuarse en varias comunas del Reino.

La ley del 10 de Marzo de 1926, N.º 386, ha introducido un sistema de subvenciones para la amortización directa de una parte del costo de construcciones.

Este sistema no debía aplicarse más que a las construcciones efectuadas por la comuna, por las entidades autónomas y de las sociedades cooperativas.

Con tales leyes fué establecida en el presupuesto la suma de cien millones de liras para concederse como contribución del Estado en la medida del 20 o|o a favor de las comunas e instituciones autónomas para la construcción de casas populares por 500 millones de liras, para asignarse en venta o en alquiler con pacto de venta al vencer los 25 años de alquiler.

Además, el programa completo del Instituto Nacional para las casas de empleados del Estado, según el decreto de constitución, puede por ahora llegar a un importe total de construcciones por 500 millones de liras, correspondiendo al Estado la cuota capital comprendida en la anualidad de extinción de los préstamos a 50 años, cuota equivalente a 11 millones de liras al año en relación al programa completo.

Las exenciones fiscales previstas por la Ley de 1919 han sido mantenidas en la Ley del 7 de Junio de 1928, que ha restablecido un sistema de exenciones generales por 25 años; estas exenciones no interesan solamente a las nuevas construcciones, sino también a los trabajos de reconstrucciones o restauraciones de inmuebles.

Debe ser señalado finalmente que un completo y vasto programa de demoliciones y reconstrucciones de casas, sobre todo rurales, en base a los más recientes principios higiénicos y de seguridad, ha sido anunciado como en gestación, en el discurso pronunciado por el Jefe del Gobierno Italiano en la segunda asamblea quinquenal del régimen.

REALIZACIONES: En el primer decenio del gobierno facista (28 de Octubre de 1922-28 de Octubre de 1932) las principales obras ejecutadas y los costos relativos fueron los siguientes:

- a) Por obra de las comunas fueron construídos 535 edificios, sobre un área cubierta de 155.255 mts.2 y por un volumen de 1.723.806 mts.3, comprendiendo 1.163 alojamientos de tipo económico y 2.972 de tipo popular, respectivamente, con 4.153 y 10.341 habitaciones útiles. Costo total: 147.069.841 liras; contribuyendo el Estado con 15.515.253 liras en capital, más una contribución anual de liras 1.861.589 para pago de intereses.

- b) Los varios institutos para casas populares en 54 provincias, han construído 1.687 edificios, sobre un área cubierta de 611.369 mts.2 y por un volumen de 8.451.429 mts.3, comprendiendo 6.381 alojamientos del tipo económico y 17.275 del tipo popular, respectivamente, con 25.629 y 39.331 habitaciones útiles. Costo total: 862.764.046 liras; contribuyendo el Estado con 84.053.428 liras de capital, más una contribución anual de 11.506.312 liras para pago de intereses.
- c) Las cooperativas privadas han construído en 68 provincias, 2.040 edificios, con un área cubierta de 590.933 mts.2 y por un volumen de 7.969.479 mts.3, comprendiendo 9.689 alojamientos de tipo económico y 1.851 de tipo popular, respectivamente, con 46.777 y 6.117 habitaciones útiles. Costo total: 1.405.875.494 liras; contribuyendo el Estado con 35.113.374 liras para pago de intereses.
- d) Las cooperativas ferroviarias han construído, en 34 provincias, 1.542 edificios, con una superficie cubierta de 312.370 mts.2 y un volumen de 3.218.000 mts.3, comprendiendo 4.662 alojamientos con 25.901 habitaciones útiles. Costo total: 453.684.000 liras; contribuyendo anualmente el Estado, para pago de intereses, con liras 12.507.139.
- f) El Instituto Nacional para las casas de los empleados del Estado ha construído en 66 provincias, en las colonias y en las posesiones, 267 edificios, con 204.000 mts.2 de superficie cubierta y un volumen de 3.735.000 mts.3, comprendiendo 6.198 alojamientos de tipo económico con 34.776 habitaciones útiles. Costo total: 435.375.000 liras; contribuyendo el Estado con 8.000.000 de liras para el pago de la cuota capital de los préstamos contraídos.

En resumen, pues, fueron construídos en el decenio 6.071 edificios, con 50.191 departamentos y 193.025 habitaciones útiles, alojando convenientemente cerca de 50.000 familias con más de 215.000 personas.

El gasto relativo se eleva a la cifra de 3.304.768.381 liras y en ellas el Estado ha contribuído en parte con un fondo capital (cerca de 100.000.000 de liras) y en parte con contribuciones anuales (de 70.000.000 de liras al año). En consecuencia el Estado ha gastado en el decenio, para la edificación económica y popular, un gasto en conjunto de 675.695.945 liras.

Están excluídas de los datos antes referidos, las construcciones de tipos rurales, de las cuales no se dispone de estadística al día.

ACTUALIDAD

ACTIVIDADES DE LA COMISION LOCAL, DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS, EN SANTA ROSA (PAMPA)

Designada esta Comisión local a principios del corriente año, y constituida el 15 de abril, en el despacho del señor Gobernador del Territorio, don Evaristo Pérez Virasoro, fué designado presidente el doctor Luis González Warcalde, secretario el señor Vicente Fernández Palacios, y vocales a los señores Dr. Mariano P. Cabella y Profesor Jorge Selva.

Entrado de lleno a formalizar sus actividades, la Comisión se propuso un plan de investigaciones previas, comprendiendo informes de sus miembros sobre posibles adquirentes de casas económicas y estado sanitario de las viviendas de empleados y obreros; requerimiento de antecedentes sobre el estado de la vivienda en diversas localidades, colonias y establecimientos diversos de explotación del suelo, a las municipalidades y compañías respectivas; finalmente, ha realizado una encuesta sobre la base de un interesante formulario de preguntas, distribuidos por intermedio de las autoridades y respectivas gerencias, entre los empleados de la Gobernación del Territorio, Obras Sanitarias de la Nación, Inspección de Escuelas, Jefatura de Policía, Municipalidad, Banco Hipotecario Nacional, Cárcel Nacional y Compañía Juan y Raúl Bancalari. Los formularios de la encuesta ya han sido llenados y recibidos por la Comisión Nacional, sumándose a los antecedentes que obran en la misma sobre otras localidades del país, para realizar un estudio integral de las condiciones de la vivienda.

En otro sentido, la Comisión ha obtenido un destacado aporte, con la generosa donación, a punto de protocolizarse con las formalidades de ley, que a su requerimiento, hizo la distinguida señora Da. Malvina Mason de Gil, de las manzanas de tierra números 145 y 146 del Ejido Municipal, de conveniente ubicación frente a las calles Juan B. Justo y Boulevard Roca, para que en ellas se construyan casas económicas para empleados y obreros.

* * *

Informes sobre posibles adquirentes de casas económicas

Del Profesor don Jorge Selva

“La iniciativa de la construcción inmediata de grupos de “casas baratas”, que respondan a la modalidad local, en sus diversos aspectos.—desde luego, bastante diferentes de los que ofrecen los núcleos y las zonas caracterizadas por la intensa subdivisión de la propiedad inmobiliaria, por la densidad de su población y por la multiplicidad de sus actividades industriales—, llega, con gran oportunidad, y entiendo que debe merecer un estudio detenido, a fin de comprobar si es el momento de aconsejar su realización, incorporando un nuevo factor de progreso a esta joven ciudad - capital.

Relacionado el aspecto económico, del punto de vista de la posibilidad que tienen los habitantes de esta capital, muy especialmente, el jefe de familia, de adquirir su casa propia en las cómodas condiciones que permite la ley N° 9677, surge, en segundo término, tomar en cuenta las notables diferencias raciales y de ambientes etnográficos que imprimen hábitos tan acentuadamente diferentes de pueblo a pueblo, entre los habitantes originarios de una región, en parangón con los de otra que exhiben como resultancia, el exponente de su grado de cultura; un tercer aspecto, que merece también ser contemplado con todo detenimiento, es el referente a la condición social-profesional de los candidatos a hacerse de su casa propia, valiéndose de la Comisión Nacional de Casas Baratas, y procurándose así la solución del serio problema de ética social, en nuestro medio, que es lo que se persigue en último término. Este aspecto está estrechamente vinculado con la índole de las actividades generales, del punto de vista profesional, al gremio, cuyas posibilidades como candidato a propietario se alcanzarán a estudiar con éxito, sobre la base de una buena estadística de su “standard” de vida. Tiene tanta trascendencia ese estudio preliminar que nos llevaría a ejercitar sobre los candidatos una benévola y constante presión, hasta que, una vez que hayan llegado a disfrutar de las ventajas que se les brinda, han de convertirse en los mejores y más entusiastas y eficaces propagandistas en su mismo ambiente social, porque pueden ofrecer un argumento de tanta convicción como lo es ofrecer su propio ejemplo.

Esa suave presión para llevarlos al terreno de los hechos, puede ser ejercida por las mismas autoridades en las administraciones públicas donde prestan sus servicios, por sus patrones en los establecimientos industriales y casas de comercio; por las asociaciones y agremiaciones mutualistas y otras de índole semejante, por comisiones designadas ad-hoc para actuar entre ciertos gremios o en determinados barrios de la ciudad. Pero estimo que, lo más eficaz de todo, es resolverse a realizar un ensayo, o sea, la construcción de un pequeño grupo de casas, que, si se levantan en terreno donado, resultarían, seguramente, de un precio muy reducido. El Presidente de la Municipalidad de esta Capital ha manifestado la posibilidad de que esa administración pueda destinar, sin cargo, con aquel propósito, algunas manzanas, dentro del radio urbano, y, por otra parte, debe recordarse también el ofrecimiento, con igual objeto, hecho por el representante de un fuerte propietario de inmuebles, también dentro del municipio, lo que importaría la facilidad —si este propósito pasara a vías de ejecución— de ubicar, desde ya, dos barrios de “casas baratas”. Esas viviendas, respondiendo a un estilo arquitectónico adecuado, dentro de la mayor sencillez y posible buen gusto, higiénicas, bien distribuidas y brindando las mayores comodidades, serán un factor material que impondrá una forma de vida mejor,

estimulando una tendencia hacia la propia superación, en un constante proceso de perfeccionamiento en materia de hábitos domésticos y de prácticas sociales, que, desde luego, por tratarse de modalidades colectivas, se traducirán en un progreso de orden general.

Entre las colectividades y gremios que por sus recursos deben considerarse, en primer término, como candidatos, dentro de nuestro medio local, podemos mencionar los siguientes:

- a) Guardias de cárceles y otros componentes del personal inferior de los establecimientos carcelarios.

Se sabe que los integrantes del cuerpo de guardias de cárceles, celadores y otros miembros del personal subalterno de la Cárcel de Detenidos, son en su mayoría de origen extranjero y ofrecen un plausible ejemplo de vida ordenada, pues muchos de ellos son propietarios de pequeños lotes de terreno situados en las proximidades de aquel establecimiento, en los que, con economía y perseverancia, han levantado su modesta vivienda, generalmente rodeada de una pequeña huerta; los que aun no la tienen, podrían ser excelentes candidatos para las "casas baratas", sirviéndoles de estímulo, el saludable ejemplo de sus colegas, que han demostrado ser más previsores.

Debe tenerse presente que dentro de algunos meses ha de habilitarse el nuevo y grande edificio que se ha levantado para penal y al que se le dará el tipo de "colonia", en la que se concentrarán los penados de los tribunales de los territorios de la Pampa, Neuquén y Río Negro, vale decir, que será un presidio que contará con una crecida población de reclusos, que reclamará también un numeroso personal para su administración y vigilancia. No se necesita mucha perspicacia para deducir de ello que un grupo de "casas baratas", puede tener su destino para servir a esa concentración de asalariados que, por el monto de sus emolumentos, pueden ser beneficiarios de la ley N° 9677.

- b) Agentes de policía y demás personal subalterno en esa Administración.

En este personal predomina el elemento de origen criollo. Tratándose de hijos de extranjeros, como suele preferirse a los ex conscriptos, resulta que casi siempre se trata de hombres jóvenes que desde su infancia se han familiarizado con los hábitos de la población autóctona. Por otra parte, debe recordarse que por la naturaleza de sus funciones, el agente está siempre expuesto a que se lo traslade de un lugar a otro, de manera que su condición, parece que debiera ser la de ambular; pero a esa observación, se le opone la de que el agente de policía debería, en lo posible, residir con su familia, en el pequeño grupo de "casas baratas", que debería existir siempre en las proximidades de los edificios de las Comisarías, ya que el actual Gobernador de este Territorio, señor Evaristo Pérez Virasoro, lleva inaugurado un buen número de edificios fiscales destinados a locales de Comisarías de Policía, y, si la Comisaría tiene su propia casa, lógicamente debe pensarse que una bien encaminada acción gubernativa, podría llegar a fomentar la aplicación de la ley 9677 en el Territorio, para que los grupos de agentes que prestan servicios en los centros de relativa importancia, tengan también sus casas propias.

- c) Los maestros de las escuelas primarias y personal de servicio en las mismas.

Hay que descartar muchos directores que por sus emolumentos sobrepasan con exceso el límite de la ley, sobre todo cuando se adicionan los sueldos del esposo y esposa, dedicados ambos a la enseñanza. Quedan los maestros de las categorías inferiores que, por tratarse del hijo o hija, del hermano o hermana que sostienen respectivamente a sus padres o hermanos u otros parientes y familiares, sienten intensamente el problema del alquiler de casa. Esos pueden ser seguros candidatos a la adquisición de una casa propia, pues, como en los barrios de población más densa se van organizando los establecimientos escolares con un numeroso personal docente, puede pensarse que, en su proximidad, cabe también la construcción del pequeño grupo de "casas baratas".

A este respecto sería oportuno el estudio de un tipo especial de vivienda que contemplara las necesidades de orden intelectual y profesional de esa pequeña colonia de docentes, que, satisfaciendo las comodidades individuales propias de cada familia, se le dotara, además, de ciertos beneficios de conjunto, dependencias comunes como salas para reuniones, bibliotecas, baños-gimnasio, jardín, etc. Desde luego que, tanto con respecto a las anteriores consideraciones, como a éstas últimas, debe entrar en mucho el factor tiempo, para que vaya acentuando los progresos normales porque debe pasar toda localidad y que dejan, como valioso sedimento, nuevos y mejores hábitos sociales.

- d) Personal de empleados de servicio, obreros y jornaleros de la Administración Municipal.

Tiene este personal un carácter de permanencia, por tratarse de actividades que hacen a la vida de la ciudad y con proyecciones de un continuo crecimiento en el futuro. Sus sueldos son, generalmente, muy modestos para el personal subalterno, de modo que puede constituir un grupo muy apreciable de candidatos para las "casas baratas".

Dada la amplia autonomía de que disfruta la administración municipal, de la misma manera que lo pueden hacer otras entidades, tienen la obligación de llevar el convencimiento al ánimo de sus empleados, que la adquisición de la casa propia constituirá siempre una recomendación, puesto que es la mejor demostración de una vida ordenada y de un espíritu previsor, además de demostrar una franca inclinación a vivir en un ambiente de mayor bienestar dentro de la casa propia presentada con severidad, a la vez que con buen gusto.

- e) Correos y Telégrafos de la Nación, Obras Sanitarias, Bancos oficiales, Tribunales, Gobernación.

En todas estas dependencias oficiales existe un buen número de modestos empleados y personal de servicio en condiciones de acogerse a los beneficios de la ley 9677; es cuestión de levantar un censo de los mismos, para estudiar convenientemente su distribución.

no hace más que confirmar la regla". El elemento extranjero o sus descendientes, es más afecto a constituir su hogar y a formarlo en casa propia. Esta amplia comprensión que tiene de lo que es la familia y de sus necesidades, lo lleva a afrontar todos los problemas derivados de la exigencia de la vida moderna, abarcándolas en sus distintas fases: social, económica y moral. Contrariamente, el individuo entroncado en ascendencia indígena y también algún representante de ciertas nacionalidades europeas y asiáticas, no ha seguido tampoco entre nosotros el movimiento evolutivo de mejoramiento del hogar, traducido por comodidades materiales y también por elevación de la cultura y si acaso, por los estímulos del pensamiento hacia un saludable idealismo.

Y de esta disparidad de conceptos del hogar y de la familia, surge la objetivación de situaciones diferentes en individuos con idénticas fuerzas económicas. Empecemos por considerar al dueño de la casa propia, frente a aquel otro que nunca la tendrá y al elemento de transición, que si bien retardado, está en vías de conseguirla. La casa propia está mejor cuidada y reúne más "confort".

Ha sido edificada con excelentes materiales y con moderno sistema. Si acaso, su mismo propietario ha trabajado también en su fabricación. Con cariñoso afán, sus dueños, sin sacrificios de lo imprescindible y sí de lo superfluo, han comenzado por construir una pieza-habitación con su cocina-comedor, sin reboques exteriores, pero bien terminada en su parte interna, salvo el provisorio piso de ladrillos y han seguido poco a poco dotándola de más cuartos, de baño, y también de obras ornamentales hasta darles aspectos alegres con sus vistosos "porches" de elegantes arcadas, verjas y jardines arbolados. No falta tampoco en estas viviendas que ya se cuentan por varias centenas en Santa Rosa, sus pequeñas huertas y su bien poblado gallinero. Y es en esas casas pobres, de buen aspecto exterior, donde el médico que concurre a un llamado, no encuentra la miseria: una limpia y apropiada toalla le es brindada para la auscultación del paciente, como así también otra para el lavado de las manos, guardando este detalle estrecha relación con el orden y el aseó general que se aprecia en el interior. Y el obrero o el empleado que se permite darse y brindar todas estas comodidades, no gana más que el sueldo mínimo o menos aún.

El secreto de este milagro, estriba en la vida ordenada de la familia, en la ayuda de la mujer en las pequeñas industrias caseras, acaso también de los hijos, cuya educación lejos de descuidarla, se las procuran en la forma más acabada posible.

Frente a este ideal coloquemos en esta objetivación, a la casa y al rancho sucios, sin ningún "confort", con alguno o con varios objetos inútiles por superfluos, adquiridos casi siempre a largos y costosos plazos. No será raro apreciar en forma descuidada una buena y valiosa vestimenta exterior que contrasta con la exigua y harapienta interior, la que en caso de existir para reposición, está malamente guardada y conservada. En estas casas vale más la pena el no acordarse de la toalla, porque, o bien es descolgada de un clavo la única pringosa y húmeda en uso, o es motivo su búsqueda, de un nuevo revoltijo a un desordenado baúl de donde sale un "trapito limpio" en apariencia, cuando como último procedimiento no hay que aguardar impasible la llegada de un recadero, que fué en su busca a casa de una vecina. Mientras esta espera ocurre, el médico que ha entrado al "hogar" para "no ver y para no oír", aprecia la falta de comodidades y establece el parangón aquí expuesto; después de las mismas reflexiones mira hacia afuera y allí también reina el desorden y el abandono: falta la huerta y los

- f) Hospital Regional, Hospital de la Sociedad de Beneficencia, Asistencia Pública, Centro de Higiene Maternal e Infantil.

Se trata también de un personal especializado que cae bajo el amparo de la ley mencionada y que debe interesarse en el arraigo del hogar, que es una forma de afianzarse en su empleo, al demostrar con su afán por ocupar socialmente el plano superior en que lo coloca la prestancia de su vivienda, que, dentro de las líneas de un marco de sencillez, dice de costumbres correctas, de higiene y de bienestar.

- g) Dependientes de comercio, obreros de industrias, personal de garages y conductores de vehículos y sociedades gremiales en general.

Este sería el grupo más heterogéneo, pero hay que advertir, también, que es el más numeroso y en él se puede encontrar una buena cantidad de presuntos adquirentes de "casas baratas".

Para un ambiente como el nuestro, en el que, el problema de la vivienda no se ha planteado todavía de manera perentoria, como ha sucedido en las grandes urbes —por falta de tierra disponible, y donde la familia modesta se ha sentido empujada hacia esa solución racional y patriótica—, habrá que compeler a los candidatos a gozar del beneficio que supone la casa comfortable, poniendo en juego otros medios. En Santa Rosa nos sobra tierra, de modo que no puede invocarse como argumento la carestía, ni la valorización de la propiedad inmobiliaria, ni la densidad de la población; tenemos abundancia de tierra, aire y sol; es necesario invocar otras razones, siendo la principal la de que debemos hacer patrióticamente todo lo posible para redimir a la familia modesta y humilde, connaturalizada con el "rancho", por medio de la casita cómoda, sana y alegre, que, al mismo tiempo que asegura la salud de los que la habitan, despierta sus sentimientos más nobles y eleva su espíritu, haciéndoles más grata la vida; con ello habrá ganado mucho la cultura pampeana".

* * *

Del señor Vicente Fernández Palacios

Del examen de los cuestionarios distribuidos, el señor Fernández Palacios, secretario de la Comisión local, desprende las siguientes consideraciones:

"Como medida previa para conocer el ambiente y determinar la cantidad de partidarios de las casas denominadas baratas, se clasificaron los cuestionarios, con el siguiente resultado: partidarios de las casas baratas, 59 %; no partidarios, 41 %; (de estos últimos 5,2 % son propietarios de las casas que ocupan).

La proporción del alquiler con respecto a la entrada mensual del ocupante es la siguiente: Sueldos de \$ 101 a \$ 160: representa el 16,69 %; sueldos de \$ 161 a \$ 250: representa el 18,25 %.

Se excluyeron de esta clasificación los sueldos mayores de \$ 250, por no estar comprendidos en los beneficios de la ley 9677.

frutales, están ausentes las aves de corral o si existen, se mueven a su antojo, incluso en las habitaciones. Nada digamos de los perros. Falta considerar ahora el término medio de estos tan distantes extremos. Para muchos de ellos la acción oficial de la H. Comisión de Casas Baratas, va a elevarlos de condición y les servirá de estímulo para lograr un anhelo que hasta hoy, causas indeclinables y ajenas a sus voluntades, les impiden alcanzar.

Resta considerar ahora la situación de cierta clase de pobladores, de vida parasitaria y sin ninguna aspiración. Este elemento indeseable, no es desgraciadamente adaptable al progreso moderno.

Si se acerca a la ciudad es para recoger los mendrugos que los demás desechan. Son los eternos pobres que no hacen nada por salir de la miseria en que viven. Poco necesitan para ello, y por eso, son los desocupados perpétuos. Si alguna vez trabajan es por escaso tiempo y el producido que llegan a obtener, es bien pronto disipado en libaciones y otros vicios. La familia no está en general legalmente constituida; las mujeres ganan algunos centavos con el lavado a domicilio y a los niños, cuesta hacerlos concurrir a la escuela. Son hogares en los que falta la responsabilidad de los padres y en los cuales ¡cuesta decirlo! la patria potestad constituye un daño para los hijos; crecen éstos en ambientes amorales y a veces inmorales, y necesariamente, siguen los ejemplos del "hogar", que no ofrece, como se comprende, ningún atractivo, aparte del vínculo de sangre.

Este grupo por fortuna poco numeroso, busca los suburbios para vivir o se instala en casas abandonadas por lo destruidas, o también en las llamadas "conventillos", del todo escasos.

Sería injusto no anotar la auspiciosa excepción dada por el rancho equipado pobremente, pero con limpieza y decoro y que habla de la laboriosidad de sus ocupantes.

Como síntesis y conclusión de estas someras observaciones, puedo decir, que si bien existe en Santa Rosa una ya importante cantidad de propietarios de viviendas entre empleados y obreros, hay un buen número merecedores de tenerlas bajo el amparo de la Ley 9677.

Esto servirá por otro lado de incentivo y de medida educativa para otros, que tratarán de imitar por los distintos medios que han de presentárseles el mejoramiento material del hogar, y su consecuencia, la elevación social y moral. De este modo, la sociedad podrá incorporar a sus actividades a individuos conscientes de sus deberes y de sus obligaciones para con la familia, la que al decir de Herbert Hoover, Secretario de Comercio de los Estados Unidos de N. A., durante la Presidencia de Harding, en una campaña por la mejora del Hogar en aquel país, debe ser atendida garantiéndole satisfacción y bienestar. "Si la familia es la unidad de "la civilización moderna, el hogar, que es su abrigo y su punto de reunión, debe "merecer en su edificación y mobiliario tanta atención como una factoría o una "planta eléctrica".

* * *

Planos y presupuestos para casas económicas

También ha preparado la Comisión local, diversos planos de casas adecuadas al standard de vida y al núcleo familiar, que constituyen un interesante aporte a la solución del problema de la vivienda, no solamente en

aquella progresista localidad, sino también en otras muchas comarcas en que se registran condiciones climatéricas y sociales análogas.

* * *

INFORME DE LA COMISION LOCAL

Santa Rosa, Agosto 12 de 1936

La Comisión que me honro en presidir ha terminado la tarea que se dignara conferirle la Honorable Comisión Nacional, creada por Ley' N° 9677, y espera que los datos y antecedentes recogidos por la misma, y las conclusiones, estudios y observaciones realizadas por todos sus miembros, han de contribuir al mejor estudio y solución de muchos problemas, que se vinculan al de la vivienda del obrero y del modesto empleado, que por sí solo constituye uno de los factores primordiales para la solución de las cuestiones sociales y económicas, que como fenómenos mundiales, tanto preocupa a pensadores, estadistas y gobernantes.

Considero que la República Argentina por sus características de país nuevo, de escasa población y extensas zonas casi desiertas, donde todavía está en sus comienzos la formación de los núcleos o ciudades del futuro, que han de levantarse en la dilatada llanura pampeana, está a tiempo para trazar el plan general de urbanización, podríamos decir, de esos nacientes núcleos. Es allí donde debe llevarse principalmente la acción del Estado.

La fundación de pueblos o ciudades, debe obedecer a planes concebidos con un criterio que tenga en cuenta el porvenir y los problemas complejos que entraña la organización de la ciudad, su trazado, aspecto urbanístico, el problema económico y el social.

El Estado debe adquirir tierras para subdividirlas y entregarlas a los pobladores, a fin de que construyan su vivienda, de acuerdo a un plan racional de salubridad e higiene, de estética edilicia, y un concepto económico, estudiando los problemas de cada zona, los factores de orden social, climatéricos, etc., cuando la Comisión Nacional de Casas Baratas, no las construya directamente.

Este plan, comprendería también el embellecimiento de los núcleos urbanos, mediante la creación de parques, plazas, jardines, campos de deportes, etc.

Además, otra cuestión fundamental que se relaciona estrechamente a la vivienda, es la de procurar que la familia se arraigue en el verdadero hogar, vinculándola o poniéndola en contacto, en cuanto sea posible, con la naturaleza, con la pequeña granja, la huerta o el jardín, como un medio de suavizar las asperezas de la lucha por la vida, de borrar los odios de clases, suprimiendo la miseria y otras taras humanas, evitando la dispersión o disociación del núcleo familiar, fenómeno de estos tiempos: así debemos embellecer la vida.

En cuanto se refiere a La Pampa, el problema constituye una cuestión social, que se vincula a la familia y al arraigo moral y material, de grandes núcleos de agricultores, obreros y empleados.

La población de La Pampa, en su aspecto étnico, puede dividirse en dos grandes clasificaciones:

- 1.—La raza blanca, que predomina en una proporción de nueve décimas partes.
- 2.—La raza indígena pura, o con sangre blanca, pero cuyos instintos y costumbres atávicas predominan.

Dentro de la raza blanca, existen núcleos argentinos y extranjeros, y a su vez dentro de estos últimos, las distintas nacionalidades, influyen sobre la manera de vivir, los hábitos y costumbres diferentes que es necesario amoldar y asimilar a un patrón o norma argentina; esto bajo el aspecto religioso y cultural, necesarios para la unidad espiritual y para la grandeza y armonía de este pueblo en formación.

El extranjero, como lo hace notar el miembro de esta Comisión y Director de la Asistencia Pública Dr. Mario P. Cabella, se destaca por su aspiración a tener una vivienda mejor, por constituir su hogar y formarlo en la casa propia.

No es así el indígena, reacio para adaptarse a las condiciones del progreso, que se conforma con poco, con un rancho miserable, cuando no con un "toldo" que satisface sus necesidades primarias, de un abrigo al sol, al viento y a la lluvia.

La Comisión Nacional de Casas Baratas, trayendo sus beneficios a La Pampa, y en particular a su Capital, vendría a solucionar, no solamente un mero problema económico, como ya lo hemos expresado, sino también, y de una manera más eficaz si cabe, el problema social, como factor moral y educativo, ya que gran número de familias de obreros y pequeños industriales, viven en las condiciones más deficientes, desde el punto de vista de la moral y de la higiene.

La promiscuidad de sexos y el hacinamiento en la vivienda de modestas familias, por desgracia es frecuente, y las consecuencias perniciosas de orden moral y físico, las soporta más tarde la sociedad, se traduce en hechos funestos, en delitos contra la honestidad, —común en este medio, por las causas apuntadas,— en el desapego y en el desarraigo de los hijos, todo lo que atenta contra la constitución de la familia.

En la estadística, en lo que se refiere a las condiciones de vida en esos medios, ha sido bien estudiada, de acuerdo a los datos recogidos en las fichas que distribuyeron para la encuesta, habiendo estado la tarea de su clasificación, a cargo del Sr. Vicente Fernández Palacios, miembro también de esta Comisión, y a la vez ex Jefe de la Dirección General de Estadística del Ministerio de Agricultura de la Nación.

A ese efecto se distribuyeron más de mil fichas, a los centros que interesaba conocer, y que traducen el aspecto de las actividades y condiciones de la vida, en los medios obreros, industriales, agrícolas, etc.

La acción de la Comisión Nacional de Casas Baratas, es necesaria e imposterable, como medio de influir en la mejor organización de la familia, bajo el punto de vista económico y social. Ello tendería a suprimir odios de clases, acentuados hoy de una manera alarmante, y que latente, espera la hora de las reivindicaciones obreras, como ellos dicen, refiriéndose a la revolución social, que esperan como una panacea redentora.

Es indudable, que la vivienda, si es agradable, alegre y bella, actúa de manera saludable sobre el carácter y las costumbres de sus moradores, como un marco que realza y enaltece al individuo, arraigándolo al hogar del cual debe salir cada día el ciudadano, como de la colmena, a gestar la grandeza de su pueblo, sin odios, sin amarguras y sin miserias, tal como lo refiere Taine, respecto de aquellos hogares que visitó, en las aldeas inglesas, llenos de luz, de alegría y de belleza.

**PROYECTO DE LEY DEL P. E. DE LA PROVINCIA DE BUENOS
AIRES, REGLAMENTANDO LA VENTA DE INMUEBLES A PLAZOS**

El P. E. de la Provincia de Buenos Aires ha remitido a la Legislatura un proyecto de ley, por el que se reglamenta la venta de terrenos por mensualidades, tan difundida entre nosotros, y que por serias lagunas de la legislación nacional se ha prestado y sigue prestándose a abusos en perjuicio de los adquirentes, de condición modesta.

Como antecedente legislativo propuesto para la solución —aunque sea parcial— de este serio problema, relacionado con la formación de la vivienda humilde, consignamos a continuación el citado proyecto, y los fundamentos contenidos en el mensaje que lo acompaña:

Mensaje

La Plata, Agosto 29 de 1936.

A la Honorable Legislatura:

El Poder Ejecutivo tiene el honor de elevar a la consideración de Vuestra Honorabilidad el adjunto proyecto de ley referente a las promesas de enajenación de inmuebles a plazos.

No escapará al ilustrado criterio de esa Honorable Legislatura la imperiosa necesidad de legislar sobre esta materia, ya que hasta la fecha, no obstante algunos proyectos que han sido presentados en el orden nacional, no ha sido posible la sanción de una ley que modifique diversas disposiciones del Código Civil.

En el orden provincial debe citarse, como antecedente, un meditado proyecto presentado, en su oportunidad, por el Señor Senador Don Benito Martínez.

El Poder Ejecutivo, teniendo presente los preceptos de orden constitucional que marcan el límite de las atribuciones de Vuestra Honorabilidad, ha formulado el adjunto proyecto de ley que tiene por objeto reglamentar, en la medida de lo posible, las operaciones comunmente denominadas “de venta por mensualidades”, ejerciendo en esta forma una acción tutelar que tiende a darles un máximo de seguridad y garantía, mediante el sistema de publicidad que para las mismas se implanta.

No obstante su carácter consensual, el contrato de compra-venta requiere, para la adquisición del dominio, la tradición de la cosa, la respectiva escritura traslativa y la inscripción; estos dos últimos requisitos cuando se trata de bienes raíces. No se presentan mayores dificultades si la escritura se

En conclusión, debo expresar en nombre de la Comisión que presido, que considero de gran utilidad y de gran influencia educativa y como una solución de alta política social, la construcción en nuestro medio, de casas para obreros, educando y enseñando a vivir, no solo al elemento aborigen, sino también al extranjero, que al cruzar el océano para llegar a esta tierra, olvidó sus costumbres ancestrales, sus hábitos y tradiciones, y queda desorientado en su vida interior, en medio de esta gran llanura, también sin tradición y sin historia.

Es así que el Estado debe hacer sentir su acción y su influencia, para que el núcleo familiar, se robustezca y dignifique, y se inspire en las costumbres sanas y patrióticas de nuestros mayores, guardadas todavía en el seno de la tradición argentina.

Para eso, esta Comisión, además de los datos estadísticos y antecedentes proporcionados, ofrece a la Comisión Nacional, terrenos generosamente donados, unos, por la Sra. Malvina Mason de Gil, de una superficie de unos veinte mil metros en una parte céntrica del pueblo, otros, ofrecidos por la Municipalidad en un importante barrio de esta Capital.

Desde el momento que esta Comisión empezó sus tareas, llegaron de todas partes, los interesados en la obra, que hacían preguntas y solicitaban datos, lo que revela el interés que existe por esta iniciativa de la Comisión Nacional de Casas Baratas, como así lo hace constar en el ilustrado informe de esta Comisión, el Profesor Jorge Selva.

LUIS GONZALEZ WARCALDE.—Presidente

JORGE SELVA.—Secretario

* * *



otorga inmediatamente de la entrega del precio, pero no sucede lo mismo cuando debe transcurrir un plazo más o menos largo, como ocurre en esta clase de transacciones, antes de que el comprador adquiera el título definitivo de propiedad, y, en este caso, las normas del Código Civil no proporcionan garantías a los adquirentes que quedan así a merced de los vendedores de mala fe o sujetos a un sinnúmero de contingencias, resultantes de la acción de terceros acreedores de éstos.

Es evidente que una ley local no puede llenar en forma absoluta los vacíos de la legislación de fondo, pero ello no implica que un Estado provincial se encuentre inhibido de intentar el reparo de esa deficiencia en forma parcial, creando un régimen adecuado a través de legislaciones de forma, como la referente a la organización del Registro de la Propiedad, la que respecta al régimen de los embargos e inhibiciones y la que reglamenta las actividades de los martilleros y escribanos dentro del territorio de la provincia.

Este es el concepto que ha presidido la articulación del adjunto proyecto de ley, que tiende, esencialmente, a salvaguardar el ahorro de los humildes, a propiciar la pequeña propiedad y, desde el punto de vista fiscal, a favorecer un mayor ordenamiento del catastro financiero de la Provincia.

Los dos aspectos principales que plantean las ventas por mensualidades han sido encarados en el proyecto elaborado, ajustándolos a prescripciones estrictas.

El primero de ellos refiérese al modo de no dejar librado a la buena fe del vendedor la certeza de que el inmueble, materia del contrato, es de propiedad del transmitente, como asimismo, que se encuentra jurídicamente en condiciones de venderse por no registrar ningún género de gravámenes restrictivos de su libre dominio, que puedan constituir un impedimento más adelante para la obtención del respectivo título traslativo.

El segundo aspecto contempla la manera de que el Fisco tenga oportuno conocimiento, en todos los casos, de las ventas concertadas. Sin las prescripciones que en este sentido se proyectan, no sería posible aplicar el impuesto territorial para los inmuebles transmitidos, en la forma a que se refiere el mensaje con el criterio señalado por la ley creadora de este tributo fiscal; respecto de este punto, la experiencia demuestra, con una repetición alarmante, que se substraen del padrón impositivo valores considerables.

Teniendo en cuenta que el precio total de estas operaciones no refleja el verdadero valor del inmueble vendido, debido al monto de los intereses que él involucra, se prevé, mediante una escala equitativa, la forma de establecer la valuación real del inmueble.

Esta escala queda establecida para esta clase de operaciones cuando

deban aplicarse los impuestos previstos en la ley de papel sellado para las escrituras traslativas del dominio.

Sin perjuicio de la protección que el proyecto aporta a los compradores, también ha sido tenida en cuenta la situación de los propietarios de grandes extensiones de tierras, a quienes se estimula, mediante la disposición del artículo 16, para que la subdividan con el objeto de formar pueblos, centros urbanos o cualquier otro núcleo de población.

Esta ley dará también un mayor perfeccionamiento al Registro de la Propiedad, en el cual se crea una sección especial destinada a registrar los contratos de promesa de enajenación de inmuebles a plazos, que permitirá la obtención de informes fidedignos sobre esta clase de operaciones. Al ejercer el Estado su acción reguladora frente a las partes contratantes, equilibra así, en la medida de sus facultades constitucionales, la desigualdad en que actualmente aquéllas se encuentran.

Por ello el Poder Ejecutivo espera del elevado juicio de Vuestra Honorabilidad el auspicio decidido a este proyecto de ley que tan nobles y justas finalidades persigue.

MANUEL A. FRESCO
César Ameghino.

* * *

Proyecto de ley

Artículo 1º. — La promesa de enajenación de inmuebles a plazos, por la cual una de las partes se obliga a transferir el dominio y la otra a adquirirlo por prestaciones pagaderas en cuotas sucesivas o periódicas, se registrará, sin perjuicio de lo establecido en las leyes de fondo, por las prescripciones establecidas en la presente ley.

Art. 2º. — Toda transacción sobre bienes raíces en las condiciones del artículo anterior, deberá ser precedida de la medición y fraccionamiento técnico del terreno a enajenarse, operaciones que para ser válidas tendrán que ser practicadas por ingenieros o agrimensores matriculados en la provincia. Sin este requisito no se dará curso a la solicitud a que se refiere el artículo 5º.

Art. 3º. — Ejecutadas dichas operaciones, se levantarán los planos correspondientes, en uno de los cuales, el de subdivisión, deberán consignarse las dimensiones lineales y superficie de cada lote y la letra o número de éstos, como asimismo la letra o número de las manzanas y secciones que compongan el fraccionamiento.

Art. 4°. — Cuando la promesa de enajenación de inmuebles a plazos tenga por objeto, por parte del vendedor, la formación o ampliación de un pueblo, de un centro urbano o de cualquier otro núcleo de población, deberán cumplirse los requisitos de la ley 3487, de fecha 19 de junio de 1913, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos precedentes.

Art. 5°. — Aprobada la medición y fraccionamiento y obtenido, en el caso ocurrente, el permiso a que se refiere el artículo 4°, el propietario, antes de iniciar las operaciones de venta, solicitará del Registro de la Propiedad, en un sello de dos pesos, la formación de un legajo especial referente al bien fraccionado, a cuyo efecto deberá acompañar una copia fiel del o de los planos respectivos y las planillas que dispone el decreto de 26 de septiembre de 1913, todo lo cual será suscrito por él y los técnicos que ejecuten la mensura correspondiente. En las planillas del legajo así formado se anotarán los datos referentes a las futuras operaciones de ventas por mensualidades.

Art. 6°. — Si el contrato a que se refiere el artículo 1° de esta ley se formalizare por escritura pública, el escribano deberá solicitar del Registro de la Propiedad un certificado que acredite la libre disposición del bien motivo de la convención.

Si se celebre por instrumento privado, el vendedor deberá solicitar directamente al Registro de la Propiedad el correspondiente certificado, el que se agregará al ejemplar que se otorgue al comprador.

En ambos casos los certificados serán válidos por el término de ocho días, y serán otorgados previa comprobación de haberse llenado los recaudos establecidos en el artículo 5°.

Al propio tiempo el escribano o el vendedor, en su caso, deberán solicitar a la Dirección General de Rentas los certificados de no adeudarse impuestos y servicios fiscales hasta el año inclusive de la operación. Asimismo deberán solicitar a la Municipalidad respectiva certificado de no adeudarse impuestos, tasas y contribuciones de mejoras.

Art. 7°. — Dentro de los quince días siguientes al de la venta por mensualidades, ya sea ésta particular o en remate, el propietario vendedor, el martillero o el escribano, en su caso, solicitarán la inscripción en el Registro de la Propiedad de la libreta o título provisorio del adquirente, en cuyo instrumento deberá quedar registrado el cumplimiento de este requisito.

Dicha inscripción se solicitará en un sellado de tres pesos.

Art. 8°. — Al día siguiente de la venta, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7°, el propietario vendedor o el martillero pasarán al Registro

de la Propiedad una nómina detallada de las fracciones vendidas, la que deberá ser subscripta por el vendedor y compradores, sirviendo este estado de documento provisorio de inscripción.

Art. 9°. — Los escribanos que deban otorgar actos de transmisión o constitución de derechos reales o de locación de inmuebles, solicitarán al Registro de la Propiedad que informe si los bienes materia de la operación han sido objeto del contrato a que se refiere el artículo 1°. de la presente ley.

En caso afirmativo, deberán hacer constar expresamente esta circunstancia en la respectiva escritura, constituyendo la omisión de esta formalidad falta grave que determinará para el titular del Registro una multa de mil a diez mil pesos, según sea la importancia de la operación realizada.

Art. 10. — Los compradores de inmuebles en las condiciones expresadas en la presente ley, que transfieran sus libretas o títulos provisorios, están obligados a solicitar previamente del Registro de la Propiedad un certificado de que no se encuentran inhibidos y a la Dirección General de Rentas y Municipalidad local, los certificados que dispone el artículo 6°, y a obtener la inscripción en el mencionado Registro del título del nuevo adquirente, para lo cual deberán llenarse los requisitos que prescriben los artículos 7° y 8°. En las transferencias deberá consignarse en el instrumento respectivo, con letras y en forma clara, el valor de las mismas y la fecha de la transmisión, subscribiéndolo el vendedor y comprador.

Art. 11. — En el caso de rescisión del contrato por acuerdo mútuo de las partes, deberá solicitarse la anotación respectiva al Registro de la Propiedad, acompañando la documentación pertinente.

En los casos de incumplimiento por parte del comprador que puedan dar lugar a la rescisión del contrato, el Registro de la Propiedad no tomará razón de la misma, sin previa presentación del testimonio de sentencia en definitiva que la declare.

Art. 12. — Las inhibiciones y embargos que se manden trabar contra el propietario de un bien raíz que ha sido objeto de fraccionamiento, no podrán afectar a las fracciones o lotes que hayan sido vendidos en la forma establecida en la presente ley, siempre que el contrato respectivo se encuentre inscripto en el Registro de la Propiedad dentro de los plazos señalados al efecto.

Art. 13. — Los escribanos de registro no otorgarán escrituras traslativas de dominio de los terrenos a que se refiere la presente ley, cuando no se hayan cumplido las formalidades exigidas por la misma, quedando sujetos a las penalidades del artículo 9°, en caso de infracción.

Si las construcciones o mejoras fueran ejecutadas por el comprador antes de poseer el título definitivo de propiedad, la comunicación del aumento deberá ser subscripta por éste o por el propietario-vendedor, sin perjuicio de la firma que debe llevar también del director de la obra.

Art. 19. — A los efectos del avalúo y demás operaciones correspondientes al padrón impositivo, los propietarios de bienes que se fraccionen con el objeto indicado, presentarán a la Dirección General de Rentas, antes de dar comienzo a la venta y con destino a la oficina central de contribución territorial y la de valuación del partido en que esté situado el bien fraccionado, sendos legajos formados por los planos y planillas de la subdivisión, ambos subscriptos por los técnicos que ejecutaron las operaciones del caso.

Las planillas a que se hace referencia, al igual que las que deben presentarse al Registro de la Propiedad, establecerán los siguientes datos: en el encabezamiento: Partido, nombre del propietario y del inmueble fraccionado, si se le asigna. Referencias relativas a la inscripción del título de dominio en el Registro de la Propiedad. En columna: sección, manzana, lote, superficie y transferencia.

Estas planillas serán facilitadas por la Dirección General de Rentas.

Los planos que se presenten deberán ser copias fieles de los levantados por los técnicos que midieron y fraccionaron el terreno, y con los cuales se inició la gestión legal del permiso ante el Ministerio de Obras Públicas.

Art. 20. — Los propietarios que con anterioridad a la vigencia de la presente ley hayan celebrado contratos sometidos al imperio de la misma, deberán presentar a la Dirección General de Rentas todos los documentos e informes a que se refieren las disposiciones anteriores. Esta obligación rige únicamente con respecto a aquellos lotes o terrenos cuya escritura traslativa de dominio no haya sido todavía otorgada.

Art. 21. — La Dirección General de Rentas podrá registrar en los padrones impositivos, conjuntamente con el nombre del titular del dominio del bien, el del adquirente de cada lote, pudiendo indistintamente exigir de uno u otro el pago del impuesto adeudado.

Art. 22. — A los efectos de la presente ley, créase en el Registro de la Propiedad una sección que se denominará “Registro de promesas de enajenación de inmuebles a plazos”, en el que se inscribirán todas las operaciones de ese carácter en la forma establecida en los artículos anteriores.

Art. 23. — La presente ley entrará en vigor a los sesenta días de su promulgación.

Art. 24. — El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley.

Art. 25. — Comuníquese, etc.

César Ameghino.

• * *

DECRETO DEL P. E. DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, DESIGNANDO DELEGADOS A LA PRIMERA CONFERENCIA NACIONAL DE LA VIVIENDA POPULAR

La Plata, 24 de agosto de 1936.

El señor Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, creada por Ley nacional N°. 9677, informa que promoverá para la segunda quincena del mes de noviembre próximo la celebración de una **CONFERENCIA NACIONAL DE LA VIVIENDA POPULAR** con la representación de los poderes públicos nacionales y provinciales y entidades, que por la índole de sus actividades, estén vinculadas con el estudio y solución de este problema, persiguiendo el propósito de coordinar los **esfuerzos** realizados y aprovechar la experiencia adquirida, para hallar en **definitiva**, el camino de las soluciones de conjunto y solicita, en consecuencia, la designación de los delegados de esta Provincia y la cooperación del Gobierno, y

CONSIDERANDO:

Que el Gobierno de Buenos Aires ha evidenciado en **diversas** oportunidades que no es indiferente a la colaboración de **todo propósito** o iniciativa que tienda a beneficiar a la población de la **Provincia** en sus medios de trabajo o vida,

Que la plausible y encomiable acción a desarrollar por la Comisión recurrente es digna, en consecuencia, de su apoyo, a **fin de contribuir** a la finalidad perseguida en beneficio de la población **modesta** del país,

Por tanto, el Poder Ejecutivo

RESUELVE:

- 1.—Designar Delegados de la Provincia, a la Conferencia Nacional de la Vivienda Popular, a los señores Director General de Higiene **Dr. Atilio Viale**, Diputado **Dr. José Abel Verzura**, Senador **Dr. Atilio Roncoroni** y Director del Departamento del Trabajo **Dr. Armando P. Spinelli**.
- 2.—Las reparticiones públicas, elevarán al Ministerio de Gobierno, los antecedentes que pudieran existir en las mismas, **sobre la vivienda popular**, su estado actual, legislación provincial o municipal e iniciativas para mejorarla.
- 3.—Comuníquese esta resolución a los señores Intendentes Municipales a los mismos efectos.
- 4.—Realizar una encuesta sobre este asunto, elevando oportunamente con los datos requeridos para que por su uniformidad resulte **más eficaz**, las planillas, formularios, etc. que serán confeccionados por la Comisión mencionada.
- 5.—Hágase saber y archívese.

Manuel A. Fresco
Roberto J. Noble

**DECRETO DEL P. E. DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN, DISPONIENDO
LA REALIZACION DE UNA ENCUESTA SOBRE EL ESTADO DE
LA VIVIENDA Y DESIGNACION DE DELEGADOS PARA LA
PRIMERA CONFERENCIA NACIONAL DE LA
VIVIENDA POPULAR**

Tucumán, Septiembre 15 de 1936.

Dto. 1396.

Vista la nota de fs. 1, fecha 8 del mes en curso, por la que la Comisión Nacional de Casas Baratas —Ley N°. 9677— propicia la realización de una encuesta sobre el estado de la vivienda popular en la República, y

CONSIDERANDO:

Que la solución del problema de la vivienda de las clases menos acomodadas ha sido y es una preocupación de este Gobierno;

Que una encuesta de tal naturaleza permitirá obtener una información real del estado actual de aquélla, y servirá de base a la Comisión recurrente para formular conclusiones con fines posteriores de legislación y acción práctica;

Que en tal virtud el P. E. estima conveniente prestar la colaboración necesaria, por intermedio de sus dependencias, y hacerse representar en la Conferencia Nacional de la Vivienda Popular, que se llevará a cabo en Buenos Aires en el próximo mes de Noviembre, contribuyendo en tal forma a la alta finalidad que persigue la Ley 9677, al crear la expresada Comisión encargada del estudio, fomento, construcción, higiene y salubridad de las casas baratas, destinadas a ser vendidas o alquiladas a obreros, jornaleros o empleados de pequeños sueldos;

Por lo expuesto, el Gobernador de la Provincia

DECRETA:

Artículo 1°. — El día 1°. de Octubre próximo se realizará en todo el territorio de la Provincia una encuesta sobre el estado de la vivienda obrera, salarios y relación entre éstos y lo que se invierte para la casa-habitación.

Art. 2°. — El Departamento del Trabajo procederá de inmediato a organizar las tareas pertinentes y distribuir los formularios que deberán ser

utilizados para la encuesta, los que le serán suministrados por el Ministerio de Gobierno.

Art. 3°. — El Departamento General de Policía, por intermedio de sus Comisarías, y las Comisiones de Higiene y Fomento, cooperarán a la realización de la encuesta.

Art. 4°. — Designase con carácter "ad-honorem" Delegados del Gobierno de Tucumán a la Conferencia Nacional de la Vivienda Popular, que se llevará a cabo en Buenos Aires en el próximo mes de Noviembre, a los doctores Ricardo D. Bascary y Rufino Cossio (hijo).

Art. 5°. — Una vez practicada dicha encuesta, se elevarán los formularios y antecedentes obtenidos a la Comisión Nacional de Casas Baratas, solicitándole haga conocer a este Gobierno sus conclusiones.

Art. 6°. — Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y pase al Registro Oficial para su archivo.

CAMPERO.

Norberto Antoni.



ENTRADA	11/11/25
EXPED.	11/11/25
FECHADO	
ORDEN	
ORIGEN	
Nº ASIENTO	11/11/25
VALOR US.	50
VOLVIM.	11/11/25
RECEP.	