

MINISTERIO DEL INTERIOR

La
Habitacion Popular

BOLETIN
DE LA
COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LEY 9677

AÑO V

ABRIL-JUNIO 1939

No. 19

La
Habitación Popular

BOLETIN
DE LA
COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

Ley 9677

« Nunca se insistirá lo bastante sobre la importancia social del alojamiento, por más que ella haya sido demostrada hasta la saciedad ». (CARLOS GIDE, Las Instituciones de Progreso Social).

LA HABITACION POPULAR

BOLETIN OFICIAL DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS
PUBLICACION TRIMESTRAL

AÑO V

ABRIL - JUNIO 1939

No. 19

SUMARIO

COLABORACION	PÁG.
BERTRAM M. GROSS. — La vivienda popular en los Estados Unidos	77
JOSÉ M. AHUMADA (II.). — La vivienda industrial en Avellaneda	83
LEGISLACION Y PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS	
PROYECTO DE LEY DEL SENADOR MARTÍNEZ, creando el Instituto Nacional de la Vivienda Popular y Planificación Urbana y Rural	97
PROYECTO DE LEY DEL SENADOR LAURENCENA, sobre construcción de tres conjuntos de casas colectivas en la Capital Federal	109
PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO CAFFERATA, sobre ayuda federal para la construcción de viviendas populares	119
PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO SANCERNI GIMÉNEZ, sobre exoneración de contribución territorial a las propiedades de la Comisión Nacional de Casas Baratas	123
CONCEJO DELIBERANTE DE LA CAPITAL. — Ordenanza N° 10245: Exonerando de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza a las casas colectivas y terrenos de propiedad de la Ley 9677	125
PROVINCIA DE SANTA FE. — Reglamentación de la Ley N° 2607, que creó la Comisión de la Vivienda Popular	133
HOGAR FERROVIARIO. — Ley N° 12.513: Reduce la antigüedad necesaria para otorgar préstamos hipotecarios a los empleados y obreros ferroviarios	137
CUBA. — Proyecto de Ley de casas baratas, por el Arq. Luis Bay Sevilla	139
ACTUALIDAD	
COMISIÓN INTERPARLAMENTARIA para estudiar los proyectos sobre vivienda popular y denatalidad	189
PRIMER CONGRESO PANAMERICANO DE LA VIVIENDA POPULAR. — Acción de la Comisión organizadora	190
Conferencias radiotelefónicas sobre temas relacionados con el Congreso, del Dr. Alberto Zwanck y del Sr. Angel L. Lungarzo	191
Fondos para el Congreso. Proyecto de Ley del Diputado Cafferata ..	195
COSTO de la vida obrera de la Provincia de Buenos Aires	198
CONCURSO de anteproyectos para viviendas rurales	201
BIBLIOGRAFIA	
NOTAS BIBLIOGRÁFICAS	202
OTRAS PUBLICACIONES RECIBIDAS	203

REGISTRO NACIONAL DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL N° 45 800

REDACCION Y ADMINISTRACION: SAN JUAN 250 - BUENOS AIRES

C O L A B O R A C I O N

LA VIVIENDA POPULAR EN LOS ESTADOS UNIDOS (1)

Por **BERTRAM M. GROSS**

Miembro de la « United States Housing Authority »

La provisión de viviendas constituye el punto más penoso en la economía de las Repúblicas Americanas.

No hay país en el Nuevo Mundo que no experimente el agudo problema de la vivienda. Si en los Estados Unidos por lo menos una tercera parte de su población se halla mal alojada, puede asegurarse que en idéntica situación se encuentran las dos terceras partes de los habitantes de la América Latina.

Las condiciones de la vivienda varían sólo ligeramente de un país a otro. En innumerables regiones de los Estados Unidos, no obstante su superioridad industrial sin rival, hay una gran falta de adecuadas cañerías, calefacción y otras comodidades de la existencia civilizada, tan grande como en cualesquiera de las regiones, industrialmente más atrasadas, de Río Grande abajo. En toda gran ciudad, ya sea Buenos Aires, Chicago, Lima o Habana, prevalece el hacinamiento, los precios de la tierra son exorbitantes, los alquileres son excesivos, y es completamente imposible para el término medio de la clase obrera alojarse decentemente. En las zonas rurales — sea en los « ranchos » de la Argentina, los « bohíos » de Cuba, o en las alquerías de las polvorientas llanuras de los Estados Unidos — la calidad de la vivienda es aun inferior. Y al mismo tiempo, el número de desocupados alcanza a muchos millones. La gente que podría emplearse en la construcción de casas vaga por las calles.

Las naciones americanas no han permanecido despreocupadas por este problema. Ya en el año 1906 Chile dictó una ley con el fin de fomentar la construcción de casas baratas, que probablemente ha sido la prime-

(1) Traducción de la Oficina de Informaciones de la C. N. de C. B.

ra de su clase en el hemisferio occidental. En 1910, fué dictada en Cuba una legislación destinando \$ 1.300.000 para viviendas de trabajadores. En 1915, se dictó la primera ley en la Argentina. Es especialmente en años recientes que la política de la vivienda ha comenzado a madurar.

Con algún retardo se inició la política de la vivienda en los Estados Unidos. Fuera de construir unas pocas casas para los obreros que fabricaban municiones durante la Guerra Mundial, no se hizo nada en lo que respecta al saneamiento de los barrios insalubres y construcción de casas baratas, hasta la implantación de la Nueva Política Económica (New Deal) de la Administración de Roosevelt. En 1933 fué creada dentro de la Administración de Trabajos Públicos una división destinada por entero a la construcción en gran escala de proyectos de casas baratas. Durante los pocos años que actuó esta División, hizo construcciones en 37 ciudades importantes, en las Islas Virginia y en Puerto Rico. Desde que la Administración de Trabajos Públicos fué una de las agencias de emergencia por medio de las cuales la Nueva Política Económica (New Deal) trató de socorrer la desocupación, la principal función de este programa de la habitación fué el de dar trabajo a la gente más bien que construir casas. La vivienda popular fué solamente un medio para un fin. Tan pronto como los Estados Unidos salieron de la depresión, más y más personas empezaron a comprender que la vivienda popular constituye una responsabilidad permanente del Gobierno.

En el verano de 1937 se dictó la Ley de la Vivienda de los Estados Unidos, en la cual fueron sentadas las líneas generales de un programa científico y bien concebido. De tal modo fué creada la « *United States Housing Authority* » (Autoridad de la Vivienda de los Estados Unidos). La vivienda popular fué así reconocida como un fin en sí mismo. En este sentido, los Estados Unidos aun tienen muy poco que mostrar en lo que se refiere a la acción pública en materia de viviendas. De los 10.000.000 de familias que se hallan mal alojadas, sólo hay actualmente 20.000 que viven en las viviendas construídas por la acción pública. En proporción a su población, Chile ha proveído viviendas para 10 veces más familias. Y cuando se hayan construído todos los proyectos planeados actualmente en Norteamérica, se habrá proveído alojamiento para sólo 150.000 familias más.

Sin embargo el programa de construcción de viviendas que está en acción en los Estados Unidos, es hasta ahora el mayor de los emprendidos en América. Comprende a todas las regiones de un vasto y extendido país; todo tipo de pueblo, desde la pequeña Sarasota en Florida hasta la gigante metrópolis de Nueva York; toda clase de clima, desde el límite

canadiense hasta Honolulu y Puerto Rico. Es un programa que ha de merecer la seria atención de todos los países de América. Estos recibirán valiosas lecciones y ahorrarán mucho tiempo si al desarrollar los suyos estudian la construcción de viviendas en los Estados Unidos.

DESCENTRALIZACIÓN

El principio primordial en materia de vivienda popular en los Estados Unidos es la descentralización. La responsabilidad completa para planear, construir y administrar los proyectos de viviendas reside en los Estados, ciudades y pueblos. En primer término, la legislatura del Estado dicta una ley permitiendo la creación de autoridades locales de la vivienda. Después, aquellas ciudades que están interesadas en emprender la construcción de casas, crean las autoridades respectivas, cada una compuesta de cinco ciudadanos procedentes de distintas actividades de la vida.

Estas autoridades locales de la vivienda deciden sobre la ubicación del proyecto, qué clase de casas deben ser levantadas y qué alquileres deben establecer. Confeccionan planos completos, los someten a la «United States Housing Authority» y piden el préstamo de los fondos necesarios para construir los proyectos. Si estos planes corresponden a los standards establecidos y si se considera que los alquileres serán en realidad lo suficientemente bajos para las familias que viven en los conventillos, se accede al adelanto de los fondos para la construcción.

PROYECTOS DE VIVIENDAS PARA ALQUILAR SOLAMENTE

Las viviendas no se construyen para ser vendidas. Se ha reconocido que los obreros cuyos ingresos son bajos no podrían cargar con las responsabilidades de un propietario. Sus jornales son demasiado pequeños; sus empleos son inestables. Se encuentran siempre frente a la necesidad de trasladarse a otra localidad en busca de empleo. Por consiguiente, las comodidades en los proyectos de viviendas populares sólo pueden conseguirse sobre la base del alquiler.

CAPITAL PÚBLICO Y PRIVADO

La «United States Housing Authority» no se halla facultada para prestar más del 90 % del costo total de un proyecto de casa habitación.

La autoridad local debe tomar a su cargo el 10 %, con sus propios recursos.

Una parte de este 10 % es ordinariamente asegurado por el Gobierno de la ciudad en forma de donación de calles, pavimentos y terrenos. Pero ello no es suficiente. En consecuencia, la autoridad local de la vivienda emite bonos para alcanzar el resto. No obstante el hecho de que el interés no es nunca mucho mayor del 3 %, los bancos se han demostrado muy dispuestos a efectuar inversiones en estos bonos.

El buen éxito de estas emisiones locales de bonos prueba concluyentemente que el capital privado puede ser atraído para la construcción de la vivienda popular. Todavía ninguna autoridad local de la vivienda ha recogido más del 10 % de las fuentes privadas. En el futuro, sin embargo, la « United States Housing Authority » prestará muy probablemente cada vez menos a los fines de la vivienda popular, en tanto que el capital privado prestará cada vez más. Es aún concebible que la actual proporción de 90 % — 10 %, se invierta.

INTERÉS BAJO. PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO

Si el dinero prestado por la « United States Housing Authority » hubiera de ser devuelto a un alto interés o en un corto plazo, los alquileres bajos serían imposibles.

De acuerdo con ello, la tasa del interés es muy baja — varía del 3 al 3 ¼ %. El período de amortización es de 60 años. Esto significa que las viviendas deben proyectarse de tal modo que su duración pueda asegurarse en 60 años.

SUBSIDIOS ANUALES

Para lograr alquileres suficientemente bajos a fin de realojar a las familias que viven en los conventillos, está probado que es absolutamente necesario obtener subsidios.

Estos subsidios consisten en contribuciones anuales procedentes de la « United States Housing Authority » y del Gobierno local. La contribución federal varía del 3 ½ al 3¾ % del costo total. La contribución local consiste en la exención de tasas.

Ningún subsidio se paga directamente a los inquilinos. Se considera que este método abriría el camino al favoritismo político y le quitaría su carácter impersonal.

Se han evitado los subsidios en forma de donaciones de capital. Si todo el subsidio federal fuera transferido a una autoridad local cuando un proyecto comenzara a construirse, la « United State Housing Authority » tendría poco control sobre el modo como fué dirigido. Siendo así,

el pago del subsidio anual resulta no sólo más fácil para el Gobierno, sino que provee a la autoridad de un método para cerciorarse de que cada proyecto es dirigido eficientemente y que sólo las familias de bajos ingresos son aceptadas como inquilinos.

PLANIFICACIÓN CIENTÍFICA

Antes de que un proyecto sea construído, se realiza un estudio sobre la vivienda local. Se levantan estadísticas acerca del número de las que están en malas condiciones y sobre los alquileres e ingresos en los radios de conventillos. Así se conoce cuántas familias necesitan ser realojadas y qué alquiler pueden pagar. Al mismo tiempo se estudia el número de miembros de la familia, de modo que la autoridad local conozca las casas que deben construirse de seis piezas, cuántas de cinco, cuántas de cuatro y cuántas de tres o de dos.

Restricciones precisas rigen en lo que respecta al costo de la tierra. Al mismo tiempo, debe contemplarse la construcción de viviendas a una razonable distancia de los medios de transporte, de las escuelas, de los distritos de aprovisionamiento y fuentes de trabajo. Toda autoridad de la vivienda tiene el derecho de dominio eminente.

Los costos están sujetos a un mínimum. Aunque la electricidad y cañerías se proveen con cada vivienda, no se permite ni el lujo ni las fantasías ornamentales. Todo se construye, teniendo en mira el bajo costo de mantenimiento. Los techos y las paredes son a prueba de filtraciones y parásitos. Ni siquiera el más pequeño detalle (como el hacer redondas las vueltas de las cajas de escaleras para facilitar su limpieza) es descuidado. Se procura reducir el espacio que debe mantenerse en común. Desde que las grandes casas de departamentos importan numerosos corredores y mucho suelo común, ha habido una fuerte tendencia en contra de las casas colectivas. Las más de las autoridades locales de la vivienda construyen casas en hilera (row houses). Esto significa que cada inquilino puede tomar a su cargo sus propios umbrales y escaleras y mantener su propio terreno.

El interés por el problema de la vivienda popular se ha extendido rapidísimamente por los Estados Unidos. Hay ahora cerca de 225 ciudades y pueblos con autoridades locales de la vivienda. En poco más de un año 75 de éstas autoridades han recibido ya promesas de préstamos y subsidios de la «United States Housing Authority». Un gran número de proyectos se hallan ya en construcción. Los primeros quedarán concluídos en el verano de 1939.

No hay razón para que en la América Latina, donde son igualmente ambicionados, no se emprendan programas de viviendas populares. Por supuesto que el financiamiento es siempre extremadamente difícil. Pero el coraje y el ingenio americanos pueden fácilmente resolver este problema, si el pueblo de todas las Américas decide que los inquilinatos y conventillos deben ser destruídos y reemplazados con casas adecuadas y de alquileres bajos.

LA VIVIENDA INDUSTRIAL EN AVELLANEDA

Lo que enseña el ejemplo alemán

POR EL ING. JOSE M. AHUMADA (H.)

La industrialización acentuada de la zona de Avellaneda, ha creado el problema de la vivienda para albergar las grandes masas obreras atraídas por las fábricas, en mejores condiciones económicas e higiénicas que las que han resultado al azar de la iniciativa privada, abandonada a sí misma, es decir, sin control ni ayuda del Estado y de la comuna.

Como esto ha producido solo habitaciones caras y malas, en su aspecto físico y moral, es el momento de que los industriales y autoridades comunales, se ocupen de poner la habitación decente al alcance de las capas más pobres del pueblo. Cuanto más tiempo transcurra para resolver este problema, tanto más difícil y costosa resultará su solución y tanto mayores serán los perjuicios que resulten para la salud de la población obrera y para el rendimiento de la industria, que de ella depende, de esta escasez de viviendas adecuadas, próximas a las fábricas y edificadas en condiciones higiénicas.

Será preciso encontrar el medio de crear colonias de habitaciones sanas para las familias de los obreros, cuyo número irá creciendo y agravando el problema cada día, como se ha dicho.

Aun cuando se haya resuelto el problema de alquilar a precios módicos viviendas decentes a las familias obreras, distaremos todavía de haber resuelto el problema en la forma que lo ha hecho la industria en ciertos países europeos, donde se ha llegado a radicar a los obreros como propietarios de las casas ubicadas en ciudades-jardín.

Con todo, si se hallara el medio de financiar la construcción de viviendas, por la ayuda conjunta del municipio y de la industria privada, se habría resuelto un problema social de fundamental importancia para Avellaneda. Esto requerirá una doble acción de legislación y urbanismo, además del aspecto financiero mencionado. La transformación será de grandes alcances en cuanto a traer una mayor seguridad en caso de una revuelta de los trabajadores contra sus patrones, más grave por tratarse

de un núcleo de población situado a las puertas de la Capital Federal. Sin llegar a estos extremos, que la difusión del comunismo hace posible en cualquier momento, la sola consideración del efecto benéfico que tendría para la salud y descanso del obrero el proporcionarle vivienda sana y cercana a la fábrica, debería bastar para procurar solucionar este difícil problema.

También debiera aprovecharse este movimiento para distribuir las nuevas industrias de acuerdo con un plan, que tome en cuenta las condiciones de transporte y las molestias que puedan ocasionar al resto de la población.

El contraste de nuestra ciudad con las de otras naciones civilizadas es demasiado desfavorable para nuestra cultura. En todas las ciudades industriales del mundo se encuentran las colonias de viviendas obreras, donde concluido su trabajo vuelve a tomar contacto con la tierra y la naturaleza el proletariado industrial. Este ha sido el premio de una política bien inspirada, opuesta a la especulación y tendiente a fortalecer a la raza, a aumentar la cifra de los nacimientos y la calidad de los recién nacidos y a disminuir la de las defunciones, en lo cual influyen no poco las condiciones de la vivienda.

Cuando además se logre conferir al obrero la propiedad de su vivienda se obtendrá la independencia del mismo y con ello la mejor defensa contra las teorías marxistas.

Afortunadamente, el problema a resolver en Avellaneda es el de la vivienda para *obreros que tienen trabajo*, ya que no existe aquí el problema de la desocupación europea o norteamericana.

El obrero que sólo trabaja parte del tiempo, provoca un problema especial, cuya solución consiste en facilitarle la explotación de una pequeña huerta, que ocupe sus horas, disminuya sus gastos de alimentación y hasta le procure una entrada suplementaria.

Pero el problema puede ser resuelto en la actualidad por la colaboración del Estado con el industrial, para los empleados *todo el tiempo* en las fábricas, que no sólo ofrecen las mayores garantías al dinero invertido en el barrio de viviendas, sino que constituyen el personal experto que más interesa conservar a la fábrica y que, aun en tiempos de crisis, trabajará aunque sea parcialmente.

La forma de financiación puede ser estadual y privada (inquilino, industrial, mercado libre del capital). El inquilino poco puede aportar, salvo su trabajo; el industrial puede suplementar la ayuda del Estado o de empresas privadas. El Estado ayuda en forma de préstamos a interés muy bajo y amortización prolongada. Los municipios contribuyen

Según el ejemplo berlinés el obrero se hace propietario, sin que sea necesario recurrir a la ayuda oficial. Si el interés fuera de 5 %, la amortización se elevaría a 7 % y con ello el período se acortaría a diez años. El obrero se convierte en propietario sin otro gasto adicional sobre el que paga por alquiler de una vivienda en la ciudad, que los costos de conservación y de trámite que representan 6 RM por mes; con ese corto período de amortización, es posible interesar al capital privado, con lo cual el problema deja de gravitar sobre el Estado o los industriales, que a lo sumo se limitan a prestar su garantía. Entonces se puede solucionar el problema en gran escala y no en la forma limitada en que lo hace el Estado o los industriales.

Si el alquiler fuera de 25 RM, el costo adicional sería de 12 RM para el obrero, a fin de amortizar en 10 años la casa de 3.000 RM.

En las colonias de viviendas de las ciudades medianas y pequeñas la financiación es todavía más fácil, pues disminuyen los precios del terreno y se facilita el transporte, de modo que el costo inicial y la carga para el obrero es menor que en el ejemplo anterior.

La seguridad de la inversión del capital subdividida en muchos deudores de 2.500-3.000 RM se considera mayor que con un solo deudor. Las pequeñas viviendas son de venta más fácil, especialmente si permiten además una posibilidad de ganancia con sus huertas de cultivo intensivo. El personal obrero permanente, con la retención de parte de su salario, constituye una seguridad suficiente. También puede reforzarse considerablemente la seguridad, si el Estado da su garantía en cualquier forma al capital invertido, lo que se justifica sobre todo para los obreros más expertos, que conservan su puesto en un tiempo de crisis. Esta obligación será siempre más llevadera para el Estado que procurarse todo el capital para construcción de viviendas económicas, como ha sido la regla hasta el presente.

Las viviendas para obreros industriales han demostrado que su financiación con capitales privados es realmente posible en la práctica, existiendo numerosos ejemplos que confirman este aserto.

En el caso de la colonia obrera de Krupp-Gruson en Magdeburgo, el préstamo a largo plazo fué provisto por una compañía de seguros, contra la firma al mismo tiempo de un seguro de vida de los obreros de la colonia. En esta forma se ha conseguido un plazo a más largo tiempo que el que se acostumbra en el mercado libre de capitales.

Posible será tener dinero en hipotecas, o de las cajas de ahorro, o bien los industriales mismos podrán obtenerlo por transacciones directas, con los prestamistas privados, en base a la confianza personal de que

con tierras a bajo precio, aunque lógicamente esta clase de ayuda deberá ser en primer término para los obreros desocupados total o parcialmente.

La *ayuda suplementaria de la industria* puede consistir en cesión de terrenos adquiridos provisoriamente y en préstamos sin interés que completen la suma facilitada por el Estado.

La *ayuda del capital privado* requiere condiciones normales de interés, amortización no muy lenta y suficiente garantía.

Para saber si el barrio de viviendas podrá costearse a sí mismo hay que determinar:

- 1) El costo inicial.
- 2) Qué carga puede soportar el inquilino.
- 3) Si se tiene el capital requerido al precio que puede pagar el obrero.
- 4) Si hay suficiente seguridad para el capital.

El costo de la vivienda debe cubrir las exigencias del terreno de rentabilidad suficiente, casa higiénica y sólida y de conservación barata.

Un terreno de 1.000 m² y casa de un costo de 3.000 marcos se consideran suficientes en Alemania.

La carga para el obrero, con préstamo especial del Estado, alcanza a 16 marcos mensuales, o sea unos 200 marcos al año, para 45 años de amortización, incluyendo todos los gastos de préstamo, terreno, impuestos, seguros, conservación, etc.

La carga que puede soportar el obrero depende de su salario y del costo de la vida. En general puede tomarse el alquiler que paga en otra parte como medida de la carga que puede soportar para el barrio de vivienda, beneficiándose todavía con el producto de su huerta y la mayor comodidad de la casa.

El *barrio Siemens de Berlín* ofrece un ejemplo. El alquiler legal (1930) era para un cuarto y cocina de 32.04 RM.; dos cuartos y cocina 46,73 RM. El alquiler en el barrio Siemens era de 28 y 41 marcos mensuales, para esas comodidades; en promedio: 37,50 RM - 450 RM al año. El gasto anual del seguro, impuestos, conservación, etc., es de 30 RM quedando así 420 RM disponibles. El terreno de 1.000 m² representa un gasto anual de 35 - 40 RM, así que restan 380 - 385 RM para interés y amortización del capital de construcción, o sea un 12 % para los 3.000 RM empleados. Considerando un interés de 7 %, como para la 1ª hipoteca, queda 5 % para amortización, o sea un período de 12 años. Este período puede aun disminuirse con rebaja del interés o aumento de la garantía ofrecida.

gozan sus empresas. En caso de compañías pequeñas será tal vez necesaria la intervención del Estado como mediador para el crédito hipotecario. Asimismo convendrá que se reúnan varias compañías pequeñas no muy alejadas entre sí, tanto para la financiación como para la construcción, con lo cual se disminuirán los gastos generales relativos a una colonia de viviendas, ubicada de manera que sea accesible a todos los obreros.



Colonia Krupp-Gruson. Sección I de las construcciones

El crédito privado constituye una garantía automática de la productividad del proyecto, pues no será posible obtenerlo si éste es malo o exagerado.

Dado el recargo de impuestos deberá buscarse la financiación privada a fin de solucionar este problema fundamental sin recargar las finanzas del Estado.

EJEMPLOS PRACTICOS

EL BARRIO SIEMENS PARA OBREROS QUE TRABAJAN PARTE DEL TIEMPO. — Situado cerca de Berlín, en *Staaken*, para 216 colonos, fué terminado en 1933. Seguido por otra colonia en *Spekte*, de 94 colonos, inaugurada

en 1936. En 1933, empezó a construirse el Siemens Siedlung Hohenzollern Kanal, de 162 colonos, que se ampliará en 90 unidades más.

En Nüremberg los obreros parcialmente ocupados tendrán una colonia de 100 plazas. Con lo cual la compañía habrá acomodado en sus casas con huerta 600 obreros, habiendo provisto para las mismas un cuarto millón de marcos.

Estos obreros se comprometen a trabajar solo tres días por semana.

Los planos y construcción fueron de la Siemens misma que también se ocupó de elegir los colonos, reglamentar en tiempos de trabajo su asociación de colonos, consejos de agricultura y jardinería, etc.

La construcción se ejecuta en común por los obreros mismos durante sus tres días libres de cada semana. Sus organizaciones de seguros contra accidentes y caja de ahorro para servicio médico de la compañía, se encargan de esas funciones durante la construcción, la que se ajusta por lo demás a la «ley nacional de pequeñas viviendas» de Alemania.

El terreno se elige de fácil acceso a la fábrica. Staaken está cerca de la ciudad-jardín de ese nombre; Spekte, sigue inmediatamente; ambos tienen buena conexión con Berlín, de $\frac{1}{4}$ a $\frac{1}{2}$ hora por tren, tranvía u ómnibus. La ciudad-jardín vecina tiene escuela, farmacia, médico, etc., así como negocios de todas clases. El almacén de productos alimenticios funciona a precios rebajados, como los demás negocios distribuidos en los diversos barrios habitados por sus obreros en Berlín.

La tercera colonia está en la ciudad Siemens, junto a las fábricas, en terreno Fiscal, próxima al bosque de Tegeler; es un lugar sano y, además, de buena conexión con Berlín.

Los lotes no están sobre calles públicas; para evitar el pago de impuestos se los aisla con una franja de terreno de 50 metros de ancho.

Las casas son de tipo doble, en general; las individuales se entregan a familias numerosas. Su superficie cubierta es de 55-61 m²; el volumen de 230-236 m³.

La distribución de los cuartos es uniforme. Del lado del jardín se entra a un vestíbulo de donde una escalera conduce al piso alto. Por una puerta junto a la escalera se pasa del vestíbulo al gran cuarto de estar y cocina combinados, al lado del cual queda un dormitorio. Del living-cocina desciende una escalera al depósito del sótano. Detrás de la casa queda el inodoro, el gallinero y el establo de pequeñas bestias. En medio del cuarto de estar se ubica la chimenea junto a la cual quedan la estufa y el horno. El piso alto puede servir para depósito. Para familias con muchos niños se habilita el altillo para uno o dos dormitorios; en general ha sido habilitado el altillo. Las casas se entregan con sus

instalaciones de cocina, calefacción (por el hogar central) y electricidad. El resto del equipo es cuestión del colono. Cada parcela es de 900 m²: la mitad basta para la verdura requerida en la casa, el resto se emplea para papas. El jardín frente a la casa tiene flores, frutales y arbustos. Se entrega a cada colono 8 frutales y una serie de bayas, así como los abonos y semillas para el primer año, útiles de jardín, además de 6 gallinas que debe criar; el agua se obtiene por bomba a mano puesta en cada parcela. Se cuenta con más terreno al borde de la colonia para los que teniendo familia deseen cultivar una mayor extensión. El arrenda-



Colonia Siemens en Staaken

miento de parcelas suplementarias de 500 m² cuesta un centavo por m² y por año. En esta forma se satisfacen las necesidades individuales de cada colono en materia de cultivo.

Terminada la construcción el colono tiene 4 años la tierra en arrendamiento de prueba, tras lo cual adquiere el derecho de propiedad, que paga a plazos sobre un precio fijado por valuadores y bajo condiciones impuestas por el vendedor y controladas por el Estado.

FINANCIACIÓN. — *Obtención del capital.* — Está regulada por el Estado que establece para una parte de las casas un suplemento de 250 RM para

cada préstamo de 2,500 RM, a los fines de habilitar el piso alto. Este préstamo es al 3 % durante los tres años siguientes a la primera cosecha; luego al 4 % y 1 % de amortización (45 años). La compañía Siemens otorga un suplemento voluntario de 500 RM por parcela. El contrato importa 4 Pfennig/m². En Hohenzollern Kanall se paga 10 % del valor de la venta, al entrar el colono, y se amortiza el resto en 15 años, o sea, debe pagar 110 RM al cerrar trato; esta suma le puede ser prestada por la firma Siemens, la que también le presta sin interés los 200 RM que pueda precisar para construir el altillo y que devuelve en pagos semanales de 2 RM.

Además la compañía corre con los gastos de planos, dirección y realización de la colonia por medio de sus diversas secciones de construcción, asistencia social y jardinería. La contribución en trabajo del obrero se tasa en 500 RM.

Los gastos corrientes del colono son el de arrendamiento o de interés y amortización del costo de construcción y terreno, de interés y amortización del préstamo garantido por el Estado, gastos de impuestos, seguros, conservación, instalaciones generales, etc.

El contrato del colono y su esposa con la compañía se firma antes de comenzar la construcción, expresando sus derechos y obligaciones hasta la entrega de cada lote, al arrendamiento de 4 años y la subsiguiente conversión en propiedad.

Deberes hasta la entrega: trabajo gratis, propio o de vecinos en la construcción de la colonia, reglamentado por la Firma.

Arrendamiento: Obligación del colono acerca del interés y amortización del terreno, préstamo del Estado y costo de administración.

Durante sus cuatro años de arrendamiento de prueba, debe conservar en orden y cuidar su lote, mantener los caminos vecinos y dar su trabajo gratis para los servicios generales. La falta de cumplimiento, en especial de cultivar, puede anular el contrato en cualquier momento. La rebaja de alquiler o arrendamiento sólo se permite con autorización de la compañía. Se prevén medidas contra la especulación. Todos los colonos se obligan a ingresar en una asociación.

Al cabo de cuatro años el colono adquiere el derecho sucesorio, si ha cumplido su obligación, en cuya ocasión, tanto el préstamo del Estado como el costo del terreno se aseguran hipotecariamente.

Selección de candidatos: La compañía repartió un folleto entre los obreros, indicando el objeto de la colonia, condiciones, terreno, tamaño y distribución de casas y parcelas, fundamentos, financiación y gastos que tendrá el colono.

Pueden inscribirse todos los obreros con no más de tres días semanales ocupados, dando los datos de su ocupación, antigüedad, ocupación de los hijos, en especial, si pertenecen al personal de la compañía.

Los peticionantes fueron dos o tres veces más numerosos que las casas ofrecidas, de modo que se pudo elegir bien los mejores. Esto es lo más importante para el éxito de la colonia.

En general todos los obreros son apropiados para la colonia. En especial los que se presentan son los mejores, pues prefieren asegurar el porvenir de su familia a los halagos de la ciudad o a la ganancia fácil y frecuente cambio de ocupación.

Las *bases de selección* son las siguientes:

1. - *Situación de la familia.* — Sólo se eligen colonos casados, prefiriendo a los de familia numerosa, lo que concuerda con el reglamento nacional sobre viviendas económicas.

2. - *Edad.* — No mayor de 50 años, salvo cuando tiene hijos al servicio de la Firma. También se considera la edad de la esposa.

3. - *Capacidad agrícola.* — Se exige tanto del hombre como de la mujer. Es fácil condición, pues muchos obreros provienen del campo, aparte de que el trabajo es más de huerta que de agricultura extensiva. La experiencia ha sido que no se requiere un aprendizaje especial.

4. - *Capacidad constructiva.* — Son naturalmente preferidos los de todos los ramos de la construcción para trabajar directamente en sus lotes, o prestarse ayuda recíproca.

5. - *Espíritu nacional.* — Son preferidos los que lo tienen, especialmente los ex-combatientes.

6. - *Juicio de sus empleadores.* — Naturalmente es un elemento importante a recabarse.

7. - *Condiciones familiares.* — Como la habilidad de la mujer es más importante aun en estas colonias que en las viviendas usuales, las visitadoras sociales se informan bien como se conduce cada hogar, como se crían los niños, qué impresión causa la familia, qué amor al trabajo demuestra la mujer y qué grado de salud goza la familia. En caso negativo se han excluido aún muy hábiles obreros, tanta importancia tienen dichos factores para el éxito de la colonia. El grado de necesidad, como es natural, también se considera.

Composición de la colonia: El resumen de las estadísticas indica que la edad de los colonos es de 41 años en promedio sobre 472 casos. El número de niños es de 2 en promedio por cada familia. Una vez albergados los obreros adultos con familia, la política de las fábricas consistirá en atraer a los matrimonios jóvenes para facilitarles la vida, y estimular

así la tasa de los nacimientos, que había disminuído por la guerra, la crisis y el marxismo. Los niños son menos gravosos en las colonias y luego ayudan en las labores agrícolas. En esta forma se fomenta la fuerza de expansión nacional, además de la ventaja de que los hijos no provengan en su mayoría de las capas más ínfimas de proletariado urbano, sino de un medio de trabajadores mayores, con algo de labradores, menos accesibles a las ideas de disolución social.

En la ejecución del trabajo cooperan los obreros, repartiéndose en turnos de acuerdo con las fábricas, el tiempo de trabajo en la colonia y en la usina.

Para la construcción se dispusieron los locales necesarios de administración y dirección de la obra, comedor, etc., en los cuales se utiliza asimismo la cooperación de los obreros interesados.

En los trabajos se admitió la ayuda de las relaciones de los obreros. En verano se consigue sobre todo que los obreros puedan trabajar horas suplementarias a fin de acelerar y abaratar la construcción de la colonia. En general se requirió 1.000 horas de trabajo del obrero o de sus parientes y relaciones para la terminación de cada unidad de la colonia. Estas horas se acreditan al aporte que debe traer cada colono.

En los trabajos finales de aplanamiento, jardinería, construcción de calles, plantaciones, etc., se emplearon aquellos obreros que estaban más atrasados en el número de horas de trabajo prestadas a la colonia. Cada colono completa su cuota más tarde en los trabajos de conservación de la colonia ya terminada y en funcionamiento.

Los resultados de los trabajos de los obreros sobrepasaron todas las expectativas equiparándose rápidamente al de los obreros ya especializados en los diversos rubros de la construcción y de la agricultura. La colonia pudo construirse, con tres días por semana de esta colaboración, en $\frac{3}{4}$ de año.

Fué necesario recurrir al trabajo de obreros extraños a la colonia por el gran número de rubros especiales que intervienen en la construcción y que no se encuentran en número suficiente entre las filas de los futuros colonos. Dada la gran desocupación que existía en Alemania por ese tiempo se pidió al Municipio de Berlín que procurase obreros especializados que estuvieran sin trabajo.

En definitiva, trabajaron obreros permanentes, extraños a la colonia, desocupados y colonos en número variable; estos últimos, entre 140 colonos en los días de semana y 216 en sábados y lunes. Los colonos realizaron más del doble del trabajo de los obreros especialistas extraños a la colonia.

El importe de salarios de los obreros empleados en cada caso fué de

236 marcos los de la sección de construcciones y 378 marcos los desocupados de Berlín. El equivalente de trabajo exigido a cada colono fué de 500 RM de salarios.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADOS

Se buscó la máxima economía en el tipo uniforme de casa construído en toda la colonia. En la colonia para obreros que trabajan a horario completo en sus fábricas, fué posible atender los deseos individuales de los colonos en la medida que éstos podían pagárselos.

En la mampostería se utilizaron los trabajos de albañiles en lo indispensable, dejando los de transporte y ayuda a los propios colonos.

Los muros se hicieron de ladrillo hueco aislante de 20 cm. de espesor en la casa y 12 cm. en el establo. El primer espesor corresponde a la aislación de un muro macizo de 38 cm. de espesor.

Los locales auxiliares (agricultura, animales) se ubicaron bajo el mismo techo, por economía, pero con entrada aparte desde el exterior. Una ventana fija permite observar los animales e iluminar los locales auxiliares desde la vivienda. El servicio queda asimismo junto a la casa, con entrada del exterior.

MÉTODO DE CONSTRUCCIÓN

Se realizó en forma conjunta, por etapas correspondientes: excavación, fundaciones, mampostería, techos, cubierta.

Una casa fué construída antes para probar los métodos constructivos a seguir en las demás y para enseñar a los obreros el modo de construir. En esta forma se pudo realizar una economía del 10 %.

Realización de las obras. — Construído el camino de tablonés a la casa, se pusieron rieles decauville en las futuras calles de la colonia, por los cuales fueron transportados en vagonetas, por los colonos, los materiales hasta cada casa, evitándose todo otro gasto de transporte.

El replanteo fué ejecutado por la oficina municipal. Como la planta se repite, se pudieron cortar tablas con las medidas exactas de las zanjas, que en seguida de excavadas, pudieron rellenarse con el hormigón de fundación, traído desde la máquina mezcladora hasta cada casa. Llenada la zanja, se dispusieron tablonés para encofrado de la parte en elevación o de los sótanos.

Los ladrillos huecos empleados tienen salientes y ranuras que ayudan a asegurar la trabazón e impermeabilidad de los muros y ventanas. Se evitan los trabajos de rectificación de marcos y de revoque.

Los tabiques interiores cargados son de $\frac{1}{2}$ ladrillo, los no cargados de yeso de 5 cm. de espesor. El piso es todo de hormigón con revoque impermeable. Las habitaciones tienen piso de madera. Los muros exteriores e internos tienen revoque de mortero y cemento, los primeros, y a la cal, los segundos. Los cuartos secundarios solo tienen tomadas las juntas.

Los cielo-rasos son de madera y placas de yeso. Los entrepisos con aislación de turba.

Las puertas y escaleras son de fabricación y colocación sencilla.

El techo. — Es de sección triangular que permite ubicar uno o dos cuartos en el altillo.

Los muros llevan pintura a la cola; los pisos de madera, al aceite. Tienen luz eléctrica de la red urbana.

Los hogares de fundición son utilizados para cocina y calefacción a la vez, con parrilla variable para el verano y con aprovechamiento de los gases para calefacción en invierno.

La provisión de agua se hace por un pozo de 7 m. de profundidad, y bomba no conectada a la red municipal por economía.

Calles privadas; servidumbre de tránsito a las huertas cercanas, anexas a la colonia; de escoria (12 cm.) y 5 m. de anchura, con plazas de maniobras de 7 m.

Cerco 1,5 m. de altura, alambrado al exterior, empalizada de aspecto rural entre los lotes.

Entrega de los lotes. — La repartición se hace por sorteo al final de la construcción simultánea o por secciones de todas las casas, por los obreros, que no tienen así preferencia por ninguna y admite, por lo tanto, un control más fácil en su trabajo.

Los obreros eran transportados por camiones de la fábrica pagando una cuota mínima para la nafta.

La *asociación de la colonia* admite el derecho de consejo y vigilancia por parte de la fábrica y se ocupa en dirigir los trabajos de explotación y conservación por intermedio de su comisión directiva. La comisión se ocupa de exigir a cada colono el número de horas de trabajo que se ha comprometido a prestar a la colonia para su construcción y funcionamiento. Asimismo corre con el cobro de cuotas de interés, amortización, arrendamiento, etc.

La fábrica apoya a la comisión y garante el préstamo haciendo las retenciones de los salarios para el pago de dichas obligaciones. La compañía presta, además, su consejo y ayuda a los colonos, por medio de sus oficinas de asistencia social, de construcciones y de cultivos.

Una vez terminadas las obras comenzó el plazo de prueba en arrendamiento, que dura cuatro años, antes de pasar cada parcela a propiedad de un obrero, y en cuyo período debe demostrar su capacidad de explotación ordenada del jardín, huerta y corral, sin cuyo requisito le puede ser retirado su lote. El informe dice acerca del resultado:

« Es interesante la experiencia del primer año después de la terminación de la colonia de Staaken. Causó alegría ver con cuanta actividad, gusto y amor de la tarea las gentes explotaron y desarrollaron más su sitio. Todos han aprendido a construir durante la edificación de las casas y continúan esa enseñanza. Cada cual busca aumentar sus conocimientos dentro de sus medios para mejorar las parcelas. El camino es afirmado en hormigón, el jardín separado de la huerta por una empalizada, la entrada es cubierta en galería y el jardín luce varias especies de flores.

Los colonos construyeron nuevos lugares para cuidar patos, conejos, ovejas y cabras. Otros cuidan abejas o cultivan frutales o flores. Cada cual sigue su inclinación y es sorprendente constatar cuanto interés y cuanta habilidad poseen para estas ocupaciones los obreros de una gran ciudad.

De los 900 m² de terreno de cada lugar, se cultivan entre 600 y 800 m². Algunos colonos arriendan hasta 1.500 m² de terreno suplementario para cultivos.

Los colonos expresan abiertamente su alegría al respecto, porque sus hijos serán más frescos y sanos y no serán niños de ciudad. El buen aspecto de los niños y el tono alegre y amistoso con que saludan y contestan, impresiona a todos los visitantes de la colonia ».

Ayuda a la explotación .— Se ha comprobado que cierta suma debe ser facilitada al colono para la explotación intensiva del lugar desde un principio, sin que haya habido queja alguna sobre falta de diligencia de los colonos que carecían de economías. Ahora el Estado se encarga de adelantar esa suma de 200-300 marcos, incluyéndola en el préstamo de 5 % (interés y amortización inclusive) facilitado para la construcción de la colonia.

Con el fin de que el obrero pueda cumplir la obligación contraída y explotar intensivamente su huerta, conviene que su salario sea el máximo posible. Durante la construcción el obrero trabaja en la fábrica, a lo sumo, 3 días por semana, aprovechando el verano en lo posible para adelantar esta tarea.

LEGISLACION Y PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS

PROYECTO DE LEY DEL SENADOR MARTÍNEZ CREANDO EL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA POPULAR Y PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL

(Sesión del 6 de Junio de 1939)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — Créase el Instituto nacional de la vivienda popular y planificación urbana y rural, que tendrá las siguientes funciones:

a) Proyectar y aplicar planes de descongestión de las grandes ciudades, en mira de detener los excesos de urbanización y asegurar en cambio a sus habitantes mejor vivienda popular, más aire, luz y espacios libres, procurando al mismo tiempo desplazar parte de la población actualmente urbana a las zonas suburbanas y rural adyacentes;

b) Construir viviendas populares principalmente fuera del radio actual de las grandes ciudades, pero en conexión con éstas y formando parte integral de los planes a que se refiere el inciso anterior;

c) Administrar y vender las viviendas que construya;

d) Fundar, promover y fomentar las cooperativas de construcción y acordarles créditos y ayudas para financiar sus obras;

e) Estimular por parte de empresas o particulares la edificación de viviendas populares, ya sea de tipo individual o colectivo, todo dentro de los planes de descongestión y urbanización anteriormente expresado;

f) Proyectar y elevar, por intermedio del ministerio del ramo a la consideración del Congreso, iniciativas tendientes a encauzar, estimular, fomentar y extender los propósitos de esta ley, y aplicarlas una vez aprobados por aquél.

RECURSOS

Art. 2º — Para realizar los fines de su creación, el Instituto nacional de la vivienda popular y planificación urbana y rural contará con los siguientes recursos:

- a) El producido del adicional al impuesto a los réditos que se crea por la presente ley;
- b) Los fondos creados por el artículo 7º de la ley número 7.102;
- c) Las cantidades que anualmente consigne a este objeto la ley de presupuesto;
- d) Las subscripciones y las donaciones de las instituciones o personas en tierras, materiales y en efectivo;
- e) El producido de las emisiones de cédulas de la vivienda y de certificados de la vivienda;
- f) Los alquileres y las cuotas de ventas de las propiedades;
- g) El producido de un impuesto adicional de un centavo por litro de nafta que se crea por esta ley.

Art. 3º — Los recursos a que se refiere el artículo anterior constituirán un fondo propio del Instituto. El producido de los impuestos afectados al mismo será depositado diariamente en el Banco Central a la orden del Presidente y Tesorero por el Ministerio de Hacienda, bajo las responsabilidades establecidas en el artículo 17 de la ley número 12.139.

Art. 4º — Créase para los fines de la presente ley un adicional al impuesto a la renta, para los réditos de las personas de existencia visible cuya renta neta, deducida la porción no imponible y las cargas de familia, exceda de 100.000 pesos al año. Ese adicional será del 1 % hasta 200.000 pesos, recargándose en 1 % por cada 100.000 pesos más de renta. El adicional se duplicará cuando el titular de la renta sea soltero o cuando sea casado o viudo sin hijos.

Art. 5º — El Instituto podrá emitir cédulas hipotecarias de la vivienda popular hasta 30.000.000 de pesos en 1940 y aumentar en 10.000.000 el monto de las emisiones anuales hasta un máximo de 80.000.000 al año y un total no mayor de 800.000.000 en veinte años. Estas cédulas gozarán de un interés no mayor del 5 % anual y una amortización del 2 % anual y acumulativo y tienen la garantía del gobierno de la Nación. Para su servicio quedan afectados los recursos a que se refiere el artículo 2º. El Instituto deberá tener en el Banco Central, permanentemente, un depósito igual al requerido para tres servicios trimestrales de las cédulas y de los certificados emitidos, pudiendo aplicar a viviendas el excedente.

Art. 6º — El Instituto podrá emitir certificados de la vivienda por sumas hasta el monto de las cédulas emitidas. Estos certificados serán emitidos a la par y ganarán un interés igual a la mitad del de las cédulas y tendrán una vida de cinco años, a cuyo término los tenedores podrán canjearlos por cédulas a razón de dos a uno.

Cuando un municipio, un gobierno provincial, empresas, fábricas, o instituciones sociales, subscriban una suma determinada de certificados,

el Instituto podrá construir viviendas por doble valor del subscrito, de común acuerdo y dentro del régimen del Instituto, administradas por el mismo, con determinados destinos, entre ellos el propio personal de obreros o de empleados con sueldos no mayores de 300 pesos por mes, o socios con iguales condiciones, si se trata de asociaciones sociales a tales fines aprobadas por el Instituto.

El Instituto podrá pagar con certificados a la par, el valor real de la tierra para las viviendas a construir bajo este régimen.

EXENCIÓN DE IMPUESTOS

Art. 7º — Quedan exentas de la contribución territorial, durante 30 años, las viviendas construídas por el Instituto en jurisdicción nacional. El Instituto gestionará igual exoneración cuando las construya en jurisdicción provincial y del mismo modo, o su rebaja, respecto de las tasas de los servicios municipales de todo orden. Obras Sanitarias de la Nación cobrarán solamente un 50 % de las tasas que normalmente correspondieran.

LAS VIVIENDAS

Art. 8º — El Instituto podrá construir cualquier tipo de viviendas, colectivas o individuales, en grupos o no, y darlas en arriendo, o en venta a plazos, con estas solas restricciones generales:

a) En ningún caso podrá cobrarse en su conjunto, más de un 5 % del valor de todas las propiedades, por alquiler o venta, de los cuales dos por ciento por amortización;

b) Deberá iniciar su obra preferentemente, con viviendas destinadas a familias que con más de un hijo de corta edad, viven en una sola pieza por no permitirles sus recursos otra cosa, y dentro de ellas con preferencia a las familias más numerosas.

El Instituto deberá obtener un 4 % del conjunto de los capitales invertidos en viviendas; pero queda facultado para cobrar alquileres a precios de venta variables entre un 2 % y un 5 % del costo respectivo, según sea el número de miembros de cada familia o a modificar las cuotas de tiempo en tiempo, con esa finalidad, es decir que paguen menos las que tienen mayor número de hijos.

Art. 9º — No obstante la disposición del artículo 2.518 del Código Civil, en las ciudades de más de doscientos mil habitantes podrá existir la propiedad superficial; debiendo a tales efectos los interesados registrar los planos de las mismas en el Instituto y someterse a la reglamentación que éste dicte para facilitar la administración de aquéllas por sus pro-

pietarios. El Instituto podrá también vender viviendas dentro del sistema de la propiedad superficial.

ADMINISTRACIÓN

Art. 10. — El Instituto estará administrado por un directorio formado por cinco vocales y un presidente rentados, y designados por el Poder Ejecutivo con acuerdo del Senado y una comisión asesora ad honorem formada por cinco miembros designados en la forma que el Poder Ejecutivo determine en la reglamentación de esta ley, en la que deberá haber delegados de la Municipalidad de la Capital, Banco de la Nación, cooperativas de edificación, etc.

Art. 11. — El directorio tendrá las más amplias facultades de administración; podrá emitir las cédulas y certificados en las cantidades fijadas por el artículo 5º sin necesitar previamente la autorización del Poder Ejecutivo.

Podrá, igualmente, expropiar las fincas que le sean necesarias para los fines de su creación, las cuales se declaren de utilidad pública. Para hacer estas expropiaciones necesita que la resolución sea tomada por unanimidad de sus miembros y aprobada por el Poder Ejecutivo.

Podrá solicitar la cooperación de todas las instituciones públicas nacionales, y éstas deberán prestarle la más eficiente ayuda.

Art. 12. — El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley.

Art. 13. — Comuníquese, etc.

José Heriberto Martínez.

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Indiscutiblemente, uno de los problemas de más palpitante actualidad es el de la vivienda popular, y si este problema es de una importancia extraordinaria en el mundo entero, adquiere entre nosotros características de urgencia todavía mayores. Nuestro país, que ha alcanzado un grado tan adelantado bajo otros aspectos, sin embargo no ha progresado en la misma medida en lo que se refiere a la vivienda popular.

Según el ingeniero Alejandro E. Bunge, en un artículo publicado en « La Nación » el 3 de abril de 1937, del millón de familias obreras y de empleados de pocos recursos de todo el país, se ha estimado que cerca de cien mil viven en casa propia o la están adquiriendo, que posiblemente unos ciento cincuenta a doscientos mil viven en las ciudades con suficiente luz, aire y espacio techado; en cambio, el resto tiene muy malas viviendas y en especial ciento cincuenta mil familias, o tal vez más, cada

una con varios hijos habitan en una sola pieza, en particular en la ciudad de Buenos Aires.

Inoficioso me parece destacar todas las consecuencias que surgen de un tal estado de cosas, la serie de problemas higiénicos, morales y sociales que plantea; pero, felizmente, existe ya una conciencia pública sobre la urgencia y necesidad de abordar y resolver esta cuestión trascendente a la que se vinculan, como queda dicho, una serie de otros problemas, incluso el de la desnatalidad, que con razón tanto alarma y preocupa actualmente a los poderes públicos.

Desde luego, que el propósito de proporcionar a la población vivienda económica y barata, se ha traducido en una serie de iniciativas parlamentarias y leyes, comenzando, para no citar sino la más importante, por la ya muy lejana de 1907 en la provincia de Córdoba, del doctor Félix Garzón Maceda, de casas para obreros, y continuando por el excelente proyecto del diputado nacional doctor Juan F. Cafferta, convertido en la ley número 9.677 que crea la Comisión Nacional de Casas baratas.

También han existido numerosas iniciativas de exención de impuestos, estímulo a la edificación y de otros medios conducentes a estos propósitos.

Soy el primero en aplaudir la iniciativa del doctor Cafferata y la ley que lleva su nombre. Valoro la importancia de la misma, de trascendencia social indiscutible; pero, sin embargo, hay que reconocer que en la práctica no ha producido los resultados que era justo esperar porque no obstante los nobles principios que la inspiran y la adecuada estructura de la misma, esa ley adolece, a mi entender, de una grave falla, en lo que se refiere a su financiación, que debe ser la base substancial de toda ley que quiera hacer una realidad de la construcción de viviendas higiénicas y baratas en gran escala.

La Ley de Casas Baratas tenía como recurso principal los fondos provenientes de las carreras de los jueves que autorizaba el artículo 7º de la ley número 7.102, dictada el 20 de septiembre de 1910 y que ya en aquella época destinaba el producido líquido de los mismos, deduciendo el 25 %, para la Municipalidad de la Capital de la República, para la formación de un fondo para la construcción de casas para obreros.

Al sancionarse la ley número 9.677 en 1915, ese fondo se destinó como recurso para la construcción de las casas baratas.

Posteriormente, suprimidas las carreras de los jueves, los fondos con que contaba la Comisión Nacional de Casas Baratas, fueron muy exiguos (producidos de sus ventas y créditos de la ley de presupuesto) y en los últimos tiempos no ha pasado de \$ 200.000 al año el proveniente de las

carreras, como se infiere de la memoria respectiva del Ministerio de Hacienda, correspondiente a 1937.

Es evidente, entonces, que el problema substancial para la construcción de casas baratas es el proporcionar recursos abundantes con los cuales pueda construirse en parte directamente estas casas, o mediante empréstitos o colocación de céduas hipotecarias servidas por estos recursos o el pago en plazos a empresas de construcción que realicen estas obras.

Por eso la iniciativa que presento que toma en su parte substancial lo ya hecho por la actual ley número 9.677 aborda principalmente el problema bajo el punto de vista financiero.

La prueba de que la falta de recursos con excepción de los primeros años no han permitido realizar con mayor amplitud el plan de las casas baratas, lo tenemos en el hecho de que dicha Comisión Nacional en veinticinco años sólo ha podido levantar los barrios denominados Cafferata, Alvear y Rawson, compuestos los dos primeros de casas individuales y el último con el sistema mixto de individuales y colectivas, y la construcción de casas de departamentos denominadas Valentín Alsina, Bernardino Rivadavia, América y la actualmente en construcción de nombre Patricios, vale decir que en conjunto ha construido 660 viviendas.

Como se ve poco ha hecho la Nación en materia oficial de vivienda barata. A eso se puede agregar en esta materia la adquisición por la Municipalidad de la Capital, de 5.000 casas que fueron construidas en realidad por una empresa privada y luego municipalizadas.

Además la provincia de Córdoba construyó bajo el gobierno del doctor Rafael Núñez en 1919, una pequeña serie de casas para obreros, a los que hay que sumar las debidas a la iniciativa del doctor Félix Garzón Maceda. Los gobiernos de las provincias de Buenos Aires y Mendoza han iniciado también la construcción de viviendas obreras, lo mismo que las municipalidades de Rosario y Tucumán. El Banco de la Nación Argentina en virtud de lo que dispone el artículo 17 de la ley número 12.139 que modifica la de crédito agrario, iniciativa de los diputados Aguirre Cámara y Palacio, se apresta para otorgar créditos con el objeto de fomentar la construcción de viviendas rurales. Para terminar esta breve reseña deberé consignar también la interesante obra realizada por la Acción Católica Argentina, con la construcción de la casa colectiva en Flores, el barrio Arzobispo Espinosa en Barracas, las casas individuales de la calle Escalada, Areco y Chascomús, las casas de obreros en Berisso y las de la ciudad de Paraná, obras financiadas con el producido de la gran colecta nacional; como también las construidas por la Cooperativa del Hogar Obrero que edificó 546 viviendas individuales y tres casas colectivas en la Capital Federal y poblaciones suburbanas.

Constrasta la poca obra en realidad realizada, entre nosotros, que se hace tanto más notable cuando en 1914 ya el censo nacional demostró que más del 80 % de la población obrera o de escasos recursos vivían en una sola pieza; con lo realizado en otros países incluso de la propia América latina en algunos de los cuales, Chile y Perú, en los que con la ayuda del Estado se está construyendo más viviendas populares que en la Argentina.

Nada diremos de los Estados Unidos que en el mismo período de tiempo ha construido viviendas baratas por muchos millones de dólares, en Inglaterra donde hay más de 3.000.000 de viviendas populares por un valor aproximado de 1.000.000.000 de libras esterlinas, en Alemania que en cada uno de los últimos seis años se han construido por 200 a 300 mil viviendas por año, la mitad con ayuda de los poderes públicos, en Bélgica donde se construye alrededor de 50.000 por año, etc.

Volviendo, pues, a la materia de los recursos, que es evidentemente la cuestión substancial en el presente proyecto, he tomado como base un adicional al impuesto a la nafta de 0,01 que aumentaría el precio de la misma a \$ 0.24 en vez de los 0,23 que se paga actualmente. No considero el precio de este producto caro para el consumidor a \$ 0,24 el litro teniendo en cuenta lo que cuesta el mismo en otros países y partiendo de la consideración de que la naturaleza nos ha provisto de abundantes fuentes naturales lo que merced a la presencia y producción de Yacimientos Petrolíferos Fiscales nos permite tener un producto a un precio muy inferior al de otros países consumidores. (Posiblemente un 30 % más barato que en la mayoría de los países europeos).

Se crea, también, un adicional al impuesto a la renta para los rentistas de más de 100.000 pesos de renta al año. Es un recargo del 1 % que se va duplicando por cada 100.000 pesos más de renta. También se duplica cuando no se tiene hijos o se es viudo o soltero.

Este adicional dará alrededor de un millón y medio de pesos, tal vez dos, cuando menos.

En efecto, los réditos entre 100.000 y 200.000 pesos en el año 1937 han pertenecido a 337 contribuyentes que representan el 0,4 % del total de contribuyentes a este impuesto. El importe de esa renta líquida fué pesos 45.954.000 y el monto del impuesto \$ 4.529.000, en el cual, desde luego, está comprendido el global. Los réditos de más de 200.000 pesos pertenecieron a 101 contribuyentes que representan el 0,1 %. La renta líquida importa \$ 38.512.000 y el impuesto \$ 4.258.000. El adicional que se proyecta daría, pues, alrededor de un millón y medio de pesos que podría ser más, teniendo en cuenta los recargos por la falta de hijos y estado de viudez y soltería.

El adicional del centavo a la nafta puede representar fácilmente entre 11 a 12.000.000 de pesos por año, de acuerdo a lo producido durante el ejercicio 1937.

Como el adicional que se proyecta a los réditos, significaría inicialmente, cuando menos, un millón y medio de pesos o dos millones, quiere decir que el Instituto podrá contar, sin tener en cuenta los otros recursos, cuando menos, con 13 a 14.000.000 de pesos por año, suma con la cual puede financiar con comodidad un empréstito de por los menos cien millones de pesos por año, para construir 12.500 casas a un precio de 8.000 pesos por casa.

El servicio de ese empréstito de 100.000.000 costaría entre interés y amortizaciones al 5 % y 2 %, respectivamente, 7.000.000, quedando libres una cantidad alrededor de 8.000.000, al que habría que sumar el aporte de los adquirentes de las casas construídas y vendidas por el Instituto, el que, teniendo en cuenta que éstos sólo contribuirían con el 60 % de su costo, representa un ingreso suplementario de 4 a 5.000.000 de pesos más por año.

Deliberadamente se proyecta una amortización del 2 % con el propósito de acortar la duración de los títulos, siguiendo en esto la política en valores mobiliarios iniciada por el actual Poder Ejecutivo, pero, claro está que, haciendo aquélla de mayor duración por amortización menor, el costo anual del servicio disminuiría, si bien, como es claro, aumentaría el número de anualidades.

Sin embargo, a pesar de que el Instituto puede financiar, como queda dicho, construcciones por 100.000.000 de pesos por año, la ley prevé un ritmo mucho más moderado estableciendo, el primer año, sólo 30.000.000 de pesos y así, sucesivamente, hasta llegar a una cifra máxima de 800.000.000.

Dejo así, planteados distintos puntos de vista para que sea motivo de especial estudio, a fin de encontrar, con la colaboración de todos, las soluciones más acertadas.

Es evidente que, para financiar en gran escala la construcción de casas baratas, era necesario contar con nuevos recursos, porque los producidos de los otros impuestos nacionales están íntegramente aplicados a necesidades que no se pueden suprimir, ni disminuir en forma apreciable.

Si el gobierno nacional va a encontrarse con dificultades para nivelar en el presente ejercicio el presupuesto de gastos de la Nación, mal puede pensarse en distraer para este propósito alguno de los actuales impuestos, dándoles otros destinos a los que específicamente ya están afectados. Sabido es que este año tendremos ingresos menores, entre otros

que sumaran muchos millones de pesos el que provenía por el recargo del 20 % en los cambios libres, debido al descartamiento natural de dicho cambio con relación al oficial por la balanza comercial deficitaria. La renta de aduana, que disminuirá sensiblemente por la restricción de las importaciones, y así otros varios impuestos.

Con el propósito de obtener la colaboración de los municipios, gobiernos provinciales o empresas, fábricas, instituciones, se ha establecido también el certificado de la vivienda a efectos de que suscribiéndose estas instituciones, prácticamente colaboren en la obra, ya que el certificado solamente es canjeable por la cédula a razón de dos por uno. No dudo que muchas instituciones que deseen dotar a sus empleados u obreros de viviendas adecuadas, podrán tener con un sistema semejante la oportunidad de realizarlo contribuyendo al 50 % del costo de dichas obras.

Otro aspecto importante que plantea mi proyecto es el deseo de que estas construcciones obedezcan a planes sistematizados. Que se descongestione a las grandes ciudades y no por el contrario, como ocurre actualmente que cada día se hace más la población en ellas.

Que estos planes comprendan no solamente al ejido de las grandes ciudades propiamente dichas, sino las zonas suburbanas y rurales adyacentes a las mismas para llevar, en una palabra, la población al campo como se hace en otros países. Refiriéndose a este aspecto del problema, el ingeniero José María Ahumada (hijo) en un interesante artículo sobre el plan regional, publicado en la revista «La Habitación Popular», dice:

« En el orden social vemos que a la ciudad presente le resulta imposible dotar de vivienda adecuada y económica a la clase trabajadora. Base fundamental de la familia, de la moral, de la salud infantil, de la tranquilidad social y del crecimiento demográfico, este problema no puede resolverse ni en calidad ni en cantidad con los altos valores que adquiere la tierra en la parte céntrica de la ciudad. Otro problema, la industrialización del país, se ve demorada porque esta situación de aglomeramiento obliga a pagar salarios mayores que en las zonas rurales y esto, agregado al precio de la tierra en que se establecen las fábricas, recarga a la industria indebidamente. La despoblación del campo es consecuencia de la falta de oportunidades económicas y culturales de la vida rural. Resulta imposible la planificación nacional de las comunicaciones, obras públicas, colonización agraria y desarrollo industrial, mientras no se establezca la estructura racional de las diversas regiones del país y el carácter de sus relaciones recíprocas.

« Solamente un estudio completo de la planificación nacional puede terminar con el atraso de extensas zonas mal explotadas y con las di-

ficultades financieras y económicas del país debidas a esta falta de orientación científica de nuestro desarrollo ».

Muchos otros distinguidos urbanistas argentinos se han ocupado también de este problema; que ha sido planteado y resuelto satisfactoriamente en muchas ciudades de Estados Unidos y en especial en Alemania. Nada más elocuente al respecto que los planes de Nueva York y Berlín.

De este modo, además de la vivienda popular y económica habremos resuelto el problema de la descongestión de las ciudades y llevar la población al campo, para evitar la despoblación del mismo y ponerlo al ritmo con los nuevos medios de comunicación y transporte. Es un movimiento centrífugo de las ciudades, que es indispensable estimular para conseguir las mayores ventajas desde el punto de vista de la higiene, de la moral y de la estética.

En el proyecto abordo también la implantación de la propiedad superficial como una forma de contribuir a la solución del problema de la vivienda propia con las casas de departamento o colectivas, indispensables por el valor del suelo en las grandes ciudades.

Al establecer el Código Civil que la propiedad « del suelo se extiende a toda su profundidad y al espacio aéreo sobre el suelo en líneas perpendiculares », prohíbe la propiedad superficial que existe en otros países, en que cada piso puede pertenecer a distintos dueños, facilitando de este modo la accesión a la propiedad individual a las casas compuestas por distintos departamentos o distintos pisos. En su época, la disposición de nuestro Código Civil era conveniente y ha contribuido, indiscutiblemente, al progreso edilicio, pero en la actualidad, en que cada vez se necesitan construcciones de mayor envergadura en el centro de las ciudades, por el valor del suelo de las mismas, sería un ideal que las casas de departamentos pudieran pertenecer o bien a cooperativas de propietarios o ser divididas entre distintos dueños, de acuerdo al número de departamentos o de pisos.

Como podrá observar la Honorable Cámara, no hay en este proyecto ninguna idea original y, desde luego, muchas de sus disposiciones merecerían un estudio más detenido y un mejor desarrollo en sus disposiciones; pero he querido presentarlo para agitar, si cabe, en el parlamento, este problema tan urgente de la vivienda popular y provocar su consideración cuanto antes.

Para terminar, no debo ocultar que el proyecto de ley, al crear nuevos impuestos, debe corresponder originariamente a la Honorable Cámara de Diputados, por los conocidos preceptos constitucionales; pero para salvar esta dificultad oportunamente he de presentar un proyecto de re-

solución solicitando la creación de una comisión interparlamentaria encargada de estudiar todos los problemas que se relacionan con la vivienda popular y de este modo, el Congreso argentino, se asociaría dignamente al Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, que en cumplimiento de una resolución de la Conferencia Interamericana de Montevideo, a propuesta del delegado argentino doctor Cafferata, se reunirá el próximo mes de octubre en Buenos Aires.

José Heriberto Martínez.

PROYECTO DE LEY DEL SENADOR LAURENCENA
SOBRE CONSTRUCCIÓN DE TRES CONJUNTOS
DE CASAS COLECTIVAS EN LA
CAPITAL FEDERAL

(Sesión del 6 de Junio de 1939)

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — Destínase hasta la cantidad de cincuenta millones de pesos moneda nacional (\$ 50.000.000 $\frac{m}{n}$), para la construcción de los tres conjuntos de casas colectivas cuya ubicación se establece en los planos que se acompañan y cuya ejecución se llevará a cabo de acuerdo a esos planos, previa aprobación del Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad de la Capital, y conforme a las especificaciones que forman parte integrante de los mismos.

Art. 2º — A ese objeto:

a) La Municipalidad de la Capital cederá los terrenos de su propiedad comprendidos entre las calles Avenida del Trabajo, Tellier, Francisco Bilbao y Carhué, en la zona de Nueva Chicago;

b) La Municipalidad de la Capital autorizará las construcciones proyectadas en los terrenos que también son de su propiedad con frente a las calles Acoyte, Avellaneda e Hidalgo, en la zona de Caballito: las que recibirá en compensación y hasta la paridad de valores, por la cesión de los terrenos a que se refiere el inciso anterior;

c) Queda autorizada la Comisión Nacional de la Vivienda Popular que se crea por esta ley, para gestionar por convenio privado, la adquisición de los terrenos de propiedad del Ferrocarril Sud de Buenos

Aires, comprendidos entre las calles Almirante Brown, Irala, Aristóbulo del Valle, y Wenceslao Villafañe, en la zona de la Boca.

Art. 3º — Para el cumplimiento de la presente ley:

a) Auméntase en 5 % el precio de venta al público de los billetes de Lotería Nacional de Beneficiencia;

b) Destínase al mismo objeto los fondos provenientes de la prescripción de premios de la misma.

Art. 4º — A contar de la promulgación de esta ley, la Dirección de Lotería Nacional, depositará el último día de cada mes en el Banco de la Nación Argentina en cuenta especial a la orden de la Comisión Nacional de la Vivienda Popular, los fondos que se perciban por las disposiciones del artículo anterior.

Art. 5º — La Comisión Nacional de la Vivienda Popular será presidida por el intendente municipal de la Capital e integrada por la presidenta de la Sociedad de Beneficiencia de la Capital, por la presidenta del Consejo General de la Conferencia Vicentina de Señoras, por un delegado del Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto y un delegado de la Conferencia Nacional del Trabajo, entre los cuales se distribuirá los cargos de secretario y tesorero.

Son atribuciones de dicha comisión dirigir y controlar el cumplimiento de la presente ley y, particularmente:

a) Aceptar a nombre de la Nación la transferencia de los terrenos municipales especificados en el inciso a), artículo 2º de esta ley, sobre las cuales se ha proyectado el primer conjunto de casas colectivas;

b) Convenir con la empresa del Ferrocarril del Sur de Buenos Aires, la compraventa de los terrenos especificados en el inciso c) del mismo artículo, sobre los cuales se ha proyectado el segundo conjunto de casas colectivas; fijando, ad referendum de la aprobación del Poder Ejecutivo, el precio de la adquisición y modalidades de pago de dichos terrenos;

c) Percibir e invertir las sumas depositadas en el Banco de la Nación para el cumplimiento de la presente ley, fijándose un límite de \$ 2.000 $\frac{m}{n}$ mensuales para los gastos de la comisión, distintos de los que correspondan a pagos de obras, estudios y dirección;

d) Intervenir en todo lo que concierne a las construcciones proyectadas que hará ejecutar bajo el control del Departamento de Obras

Públicas de la Municipalidad por licitaciones parciales en sus distintos rubros;

e) Emitir certificados de construcción, con un interés de hasta 5 % anual, amortizables en cinco años, que negociará en las instituciones financieras o consorcio de plaza, para saldar el valor de las construcciones recibidas y de los terrenos cuya adquisición se ha previsto en el artículo 2°. Dichos certificados se rescatarán por sorteos bimensuales a la par, y bimensualmente también se abonarán los intereses que se les haya asignado;

f) Entregar a la Municipalidad de la Capital las construcciones levantadas en los terrenos lindantes con las calles Acoyte, Avellaneda, Hidalgo, sobre los cuales se han proyectado las casas para empleados;

g) Fijar el precio y las condiciones de la locación de las viviendas y locales ofrecidos a la colectividad, con facultad de ceder su administración a la institución financiera o consorcio con la que haya negociado los certificados de construcción.

Art. 6° — Los materiales, vehículos, herramientas y demás enseres empleados en la construcción de las casas que autoriza esta ley, estarán exentos de los derechos e impuestos que gravan la importación, inclusive los de almacenaje y eslingaje, en tanto no se produzcan en el país a los precios cotizados *cif* Buenos Aires.

A los efectos de esta franquicia la comisión presentará en cada caso al Poder Ejecutivo para su trámite y previo informe del Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad, la lista de los materiales cuyo libre despacho se requiere, a la vez que solicitará de la Oficina de Control de Cambios las divisas necesarias para los despachos aduaneros.

Art. 7° — Las casas que se construyan en cumplimiento de esta ley, gozarán además de las siguientes franquicias:

a) Exoneración del pago de impuestos de sellos por los contratos de construcción que se celebren;

b) Exoneración de los impuestos municipales y obras sanitarias que gravan a las construcciones, con una reducción del 75 % sobre la tarifa de suministro de agua para las mismas;

c) Exoneración por el término de 10 años del pago de la contribu-

ción territorial y del impuesto a los réditos sobre los certificados de construcción que se emitieren;

d) Reducción del 75 % sobre las tarifas del impuesto municipal de alumbrado, barrido y limpieza, y del de obras sanitarias de aguas y cloacas.

Art. 8º — Queda autorizada la Comisión Nacional de la Vivienda Popular para solicitar el auxilio de la fuerza pública sin el recurso previo de la vía judicial, para desalojar en los casos que considere oportuno, a los locatarios de las viviendas populares, que se atrasen en abonar dos mensualidades de los alquileres convenidos, o hagan uso deshonesto de las viviendas ocupadas.

Art. 9º — Comuníquese, etc.

Eduardo Laurencena.

FUNDAMENTOS

Con el crecimiento prodigioso de nuestra Capital, el problema del abaratamiento de la vivienda popular ha sido la preocupación constante de nuestros dirigentes; y desde hace 50 años se ha presentado a la consideración del Congreso Nacional y el Concejo Deliberante una serie de proyectos tendientes a resolver el problema.

Desgraciadamente, de todos ellos sólo se han llevado a la práctica: la ordenanza municipal de 1913 (construcción de 10.000 casas económicas para obreros y empleados), cuya ejecución tuvo que interrumpirse ante la indiferencia del público para adquirir esas casas mal concebidas y defectuosamente ejecutadas; y la ley número 9.677, de 1915, que creaba la Comisión Nacional de Casas Baratas, para aplicar los magros recursos de la ley número 7.102, con los cuales en 24 años se han habilitado 760 viviendas, invirtiéndose en su construcción, \$ 8.960.000 $\frac{m}{n}$.

Pero en otros países, en los últimos años esas construcciones han adquirido un ritmo extraordinario, y no puede menos que admirarse el esfuerzo británico que entre 1919 y 1932 ha habilitado 494.438 casas con una inversión de 719.513.048 libras esterlinas. Algo semejante ha ocurrido en Alemania, y en Italia el Consorcio de Institutos Fascistas, para las casas populares, ha invertido hasta la fecha 2.067.466.000 liras en la construcción de 85.578 viviendas.

Por la falta de un serio esfuerzo nuestro, una gran parte de la población obrera y de empleados cuyos salarios familiares no exceden de 160 pesos al mes, pagan alquileres que oscilan entre 35 y 40 pesos men-

suales, para ocupar una pieza, con todos sus hijos, en la cual duermen, comen y hasta trabajan. Y Buenos Aires sigue siendo para las familias de pocos recursos, la ciudad de alquileres más caros del mundo. Ni invirtiendo el 30 % de sus entradas pueden esas familias alojarse en un espacio suficientemente amplio e higiénico; cuando ese porcentaje se reduce: al 6 % en Polonia; 8 % en Checoslovaquia; 10 % en Francia; 13 % en Filadelfia; 14 % en Dinamarca; 16 % en Inglaterra, Bélgica y Luxemburgo; del 15 al 22 % en Suiza; 20,05 % en Suecia; 21 % en Holanda, 22 % en Alemania y del 20 al 25 % en Estados Unidos.

Esta situación, que es crónica en nuestra Capital, debe corregirse sin más dilaciones. Se ha hablado y escrito mucho sobre la imperiosa necesidad de nuestra población, pero debemos confesar que muy poco se ha hecho. La promiscuidad de sexos y edades en que viven millares de familias pobres, en esta opulenta ciudad, a la vez que constituye un grave problema social, que afecta la higiene moral y física de nuestra población, *nos deshonra*.

La construcción de viviendas independientes, amplias e higiénicas para nuestras clases modestas, con alquileres proporcionados a sus ingresos, requiere un esfuerzo que está muy por debajo de nuestras posibilidades, y pueden lograrse si se aplican con decisión, los preceptos que se han propuesto tantas veces, sin llevarlos a la práctica.

1º — En un país de tantos recursos como el nuestro, no es necesario aguzar mucho el ingenio para descubrir alguna pequeña fuente que surta unos cuantos millones anuales y permita dar comienzo a la ejecución de un vasto programa.

2º — Habrá que invertir muy juiciosamente esos fondos, en viviendas del tipo realmente económico, amplias, sólidas e higiénicas a la vez.

3º — Habrá que liberar esas construcciones durante un período de años de todo gravamen e impuesto y reducir a un mínimo las tasas por servicios públicos.

4º — Habrá que contribuir, por último, al abaratamiento de los materiales que en ellas se empleen, eximiéndolos de toda carga fiscal.

Un solo concepto se ha modificado en los últimos años; la casa individual que se auspició en un principio, ha cedido el paso a la casa colectiva. Al ideal de la casa propia debe substituirle el ideal menos pretencioso, pero realizable, *de que cada familia posea la llave exclusiva de su cuarto de baño*.

Al aceptar la proclamación de mi partido por la senaduría de la Capital, ofrecí como parte de mi programa, el interesarme por el mejoramiento de la vivienda de nuestras clases modestas. En cumplimiento de esa promesa, me es satisfactorio someter a la consideración de mis honorables colegas este proyecto, que si no ofrece la solución integral del problema, para lo cual Buenos Aires necesitaría 150.000 casas del tipo proyectado, da una clara demostración de que puede abordarse con seguridad de éxito, aplicando con decisión los medios propuestos.

Apartándome de todos los que me han precedido en estas iniciativas presento algo concreto, prolijamente estudiado en su fase técnica y con un programa positivo de financiación, para ser realizado de inmediato.

Creo no haberme excedido en mis gestiones; pero a una altura de la vida en que no pueden hacerse programas a largo plazo y con el vehemente deseo de verlo realizado, no podía concebirlo de otra manera.

El proyecto comprende tres conjuntos de casas colectivas, en las cuales 10.000 familias de empleados, jornaleros y obreros, ocuparan otros tantos departamentos independientes, suficientemente amplios para evitar la promiscuidad de sexos y edades, con abundante aereación y luz natural, y gozando de los servicios públicos tanto municipales como de Obras Sanitarias de la Nación, con un desembolso que oscilará entre 20 y 35 pesos mensuales.

Los primeros conjuntos, destinados a viviendas de obreros y jornaleros, se han proyectado en los terrenos de propiedad municipal limitados por las calles Avenida del Trabajo, Tellier, Francisco Bilbao y Carhué en la zona de Nueva Chicago; y en los terrenos de propiedad del Ferrocarril del Sur, de Buenos Aires Aires, (cuya enajenación se ha prometido), limitados por las calles Almirante Brown, Iraia, Aristóbulo del Valle y Wenceslao Villafañe, en la zona de la Boca. Formarán verdaderas ciudades con calles amplias de trazado moderno, con sus escuelas, iglesias, edificios para oficinas públicas, locales para negocios, cinematógrafo, mercado, usina de energía eléctrica, tratamiento de residuos y cámara de desinfección. El de Nueva Chicago tendrá además playas de estacionamiento para ómnibus y colectivos y grandes espacios libres para ejercicios físicos y deportes.

El tercer grupo que se dedicará a viviendas de empleados, se levantará en los terrenos municipales comprendidos entre las calles Acoyte, Avellaneda e Hidalgo, en la zona de Caballito; y constará de cuatro grupos de casas, un sanatorio quirúrgico y una escuela, reclamada en ese paraje por el Consejo Nacional de Educación.

Los departamentos ocuparán un promedio de 65 metros cuadrados cubiertos (los higienistas modernos exigen 60 metros cuadrados habitables para una familia de cuatro personas); y la construcción se ha presupuesto en 70 pesos, como máximo, el metro cuadrado de superficie cubierta para las casas de los conjuntos primero y segundo; y en 92 pesos como máximo, el de las casas para empleados; resultando a un promedio total de 72,50 pesos. Los precios han sido establecidos sobre la equivalencia de 17 pesos moneda nacional por libra esterlina y se ha previsto habilitar los tres conjuntos de casas en el término de cinco años.

Para la ejecución de las obras comprendiendo la urbanización de las zonas con todos los servicios públicos, se ha calculado un costo total de \$ 50.000.000, cuya financiación ha sido prevista sin recurrir al presupuesto de la Nación laboriosamente equilibrado, ni a emisiones que entorpecerían los planes del Poder Ejecutivo.

Se ha proyectado un aumento de 5 % sobre el valor de venta al público de los billetes de la Lotería Nacional de Beneficencia, y la adjudicación de los fondos provenientes de la prescripción de los premios de la misma.

Estos recursos producirán en conjunto unos 36.000.000 de pesos en el término de ocho años (el año pasado ascendieron en cifras redondas a \$ 4.300.000, y la venta de billetes crece de año en año). Por otra parte, habilitando 2.000 viviendas anuales que reeditarán un promedio de \$ 30 mensuales, y calculando la renta de 11 meses al año; las disponibilidades aumentarán en pesos 660.000 el primer año, en \$ 1.320.000 el segundo, en \$ 1.980.000 el tercero, en \$ 2.640.000 el cuarto y en \$ 3.300.000 a partir del quinto año, con un aporte total de \$ 19.860.000 en los ocho años del ciclo. Los \$ 5.860.000 sobrantes del balance, serán más que suficientes para cubrir los intereses que haya que abonar a los capitales solicitados en anticipo a fin de terminar las obras en un período de cinco años, y los imprevistos que se produjeran.

El programa esbozado resulta verdaderamente interesante si se considera que el promedio del costo de las viviendas proyectadas no excederá de \$ 4.712,50, contra \$ 10.000 que ha pagado la municipalidad por las casas construídas de acuerdo a la ordenanza de 1913 y pesos 11.789,47, invertidos como promedio en las 760 viviendas construídas en cumplimiento de la ley número 9677, sin incluir en esa suma los gastos de administración que han excedido del 30 % del valor de estas construcciones. Y con esos \$ 4.712,50 reeditarán \$ 330 al año con solo contar 11 meses de alquiler y dejando para impuestos y gastos, esa renta de \$ 330, representa el 7 % de interés sobre el capital invertido.

La edificación proyectada en grandes series, que hará posible su standardización, el estudio minucioso de cada uno de sus elementos constitutivos y la aplicación de algunos métodos de trabajo que aun no se han usado en el país, ha permitido llegar al precio medio previsto de \$ 72,50 por metro cuadrado de superficie cubierta, cuya demostración se ofrece en el cuadro que se acompaña.

Al fraccionar las licitaciones de las obras, se ha tratado de evitar las combinaciones de las grandes empresas tendientes a monopolizarlas, a la vez que estimularan la concurrencia de todos los gremios de la construcción; teniendo la promesa de numerosas empresas responsables, que concurrieran a las licitaciones en base a los presupuestos parciales establecidos. De esa manera no sólo quedaría asegurado que el costo de las obras no excederá del valor del presupuesto, sino que permitirá beneficiarse de todas las diferencias que se obtengan en las licitaciones, entre los precios de los proponentes y los presupuestos.

Tales resultados sólo han sido posibles, por la aplicación de nuevas orientaciones técnicas; y para evitar toda dilación que entorpecería esta obra urgente de asistencia social, he llegado hasta prescindir de ciertas prácticas, requiriendo directamente la colaboración de técnicos argentinos, que desde las primeras entrevistas se me revelaron como profesionales expertos y especializados, haciendo prácticas todas mis sugerencias, en el minucioso trabajo que acompañó y que comprende planos y perspectivas de conjunto y de detalle, especificaciones, cómputos, presupuestos, pliegos de condiciones y precios unitarios.

Este proyecto y su fórmula de ejecución, constituyen un conjunto indivisible, en el cual se coordinan las normas de nuestra administración, en cuanto son obligatorias las licitaciones públicas para la adjudicación de las obras, con la técnica y métodos comerciales experimentados en la industria de la construcción.

Su realización concebida con fines de asistencia social resultará una brillante operación financiera, que servirá de modelo y de estímulo para proseguir esta iniciativa. Una vez terminados los tres conjuntos, las construcciones podrán adquirir un gran impulso. La inversión progresiva de las rentas obtenidas de las 10.000 primeras casas, sumadas a los recursos que se crean por esta ley, serán suficientes para servir en oportunidad, los intereses y la amortización de varios empréstitos a largo plazo por sumas considerables.

Se habrá dado de ese modo un gran paso en la solución del problema y un buen ejemplo para otros ensayos; creándose a la vez que trabajo para el pueblo, todo un nuevo patrimonio para la Nación.

Señor presidente:

El proyecto que presento a la consideración del Senado no me pertenece. Fué estudiado y redactado, así como la exposición de motivos que lo acompaña, por el ex senador, doctor Fernando Saguier, quien puso en esta iniciativa sus últimas y más nobles preocupaciones de representante del pueblo de la Capital.

La cuestión que el doctor Saguier trata de resolver es de indudable importancia para todo el país, aunque reviste más trascendencia en la Capital Federal, en la que él ha puesto su atención preferente.

Creo cumplir un deber al traer este proyecto al Senado, haciéndolo mío, a fin de llenar un requisito reglamentario formal.

Eduardo Laurencena.

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO CAFFERATA SOBRE AYUDA FEDERAL PARA LA CON- STRUCCIÓN DE VIVIENDAS POPULARES

(Sesión del 17 de Mayo de 1939)

Artículo 1. — El Poder Ejecutivo entregará a las provincias y a las municipalidades de la Capital Federal y demás ciudades de la República, una suma igual a la que empleen en la construcción de viviendas populares, dentro de las condiciones establecidas en la ley nacional 9677, de casas baratas.

Art. 2º — Destínase hasta el 10 por ciento del producido anual del impuesto a los réditos, a los fines que establece la presente ley.

Art. 3. — La Comisión Nacional de Casas Baratas estará encargada de la entrega de fondos y del contralor de su aplicación.

Art. 4º — Comuníquese, etc.

LOS FUNDAMENTOS

Dice el doctor Cafferata en los fundamentos de su proyecto:

Señor presidente: El problema de la vivienda popular interesa, no sólo a la Capital Federal sino a todas las ciudades de la República.

El conventillo, el inquilinato, el rancho, son exponentes de un estado social y económico, que es urgente corregir. Ellos marcan un índice inferior de cultura, que la nación debe elevar, por razones sociales, higiénicas y morales.

La vivienda de las clases populares en la República, ofrece en general un espectáculo ingrato de miseria y abandono.

Los conventillos están en pleno centro de la metrópoli y de las grandes ciudades. A la sombra de los rascacielos y de los departamentos confortables viven las familias hacinadas en la oscuridad y la insalubridad del tugurio.

Buenos Aires solamente, necesita cincuenta mil viviendas higiénicas y económicas para satisfacer sus necesidades más apremiantes.

En las ciudades del interior, en las pequeñas poblaciones, en las cam-

pañas, la vivienda popular está lejos de responder al *mínimum* que necesita una familia para su normal desenvolvimiento.

El viajero que llega a Córdoba recibe la penosa impresión del suburbio, con el caserío, en su mayoría ranchos, distribuído al azar, en terrenos áridos y accidentados; viviendas pobres y desmanteladas, donde habita una masa considerable de pueblo.

Lo que decimos de Córdoba, puede aplicarse a muchas ciudades del interior y del litoral.

Es indispensable transformar esas viviendas en otras, que aunque modestas, consulten las más elementales exigencias de la higiene y las necesidades primordiales del grupo familiar.

Sería inoficioso discurrir sobre la importancia de la vivienda y sobre el grave problema social que encierra. Lo hemos hecho en distintas oportunidades, tanto en los fundamentos del proyecto que dió origen a la ley 9677, de casas baratas, como en los proyectos de enmienda y ampliación de la misma y en los motivos que fundamentaron la proposición que formuláramos, en nombre de la delegación argentina ante la Conferencia Interamericana de Montevideo. Fué a base de dicha proposición que la conferencia resolvió celebrar en Buenos Aires el primer Congreso Panamericano de la vivienda popular, para estudiar el problema en su triple aspecto: social, económico e higiénico.

Se trata ahora de los recursos con que el estado puede y debe contribuir a resolverlo.

El ideal sería dejarlo librado a la iniciativa privada, individual o colectiva, pero es tan vasto e incide en tal forma sobre las clases populares cuyo estado económico es precario, que forzosamente el Estado, además de la acción de protección y fomento, con medidas legales y alivio de cargas impositivas, debe hacerlo con recursos propios, distribuyéndolos equitativamente en todo el país.

Muchas provincias y territorios, lo mismo que muchos municipios, carecen de la capacidad económica suficiente, para abordarlo con la amplitud necesaria.

Entre los recursos de la Nación una de las fuentes importantes, es el impuesto a los réditos. La iniciativa que presentamos a la consideración de la Honorable Cámara, destina un pequeño porcentaje de esa renta, para entregarlo en forma de ayuda federal, como ya lo hacen otras leyes y dentro de las condiciones que determina la ley nacional 9677, a las provincias y municipios, estimulándolas así a que destinen una parte de sus ingresos a la construcción de viviendas y ayudándolas con una contribución igual de la Nación.

Este aporte federal a las provincias y municipios, no es una dádiva ni menoscaba la autonomía e independencia de los poderes. El impuesto a los réditos afecta a todos los habitantes de la República. Es justo que sus beneficios se distribuyan en toda la Nación. Será obra de sana política y contribuirá a mantener el equilibrio entre la Capital Federal y las provincias, entre la cabeza y los miembros del organismo nacional.

Dentro de las condiciones de la ley 9677, cada provincia y municipio adaptaría la solución del problema a sus propias modalidades, de población, de zona o de clima.

El diez por ciento del impuesto, sumado al aporte de las provincias y municipios, constituiría un fondo de varios millones de pesos anuales, que permitirá afrontar la construcción de viviendas populares en todo el país, si no con la amplitud que exige, en condiciones muy superiores a las precarias y limitadas de la actualidad.

Sabemos que la opinión pública ha de mirar con simpatía este proyecto, auspiciado por órganos importantes de la prensa diaria y esperamos que ha de merecer la sanción favorable del Honorable Congreso.

Cada individuo, cada familia, a quien la Nación asegure una vivienda adecuada, higiénica, económica y si es posible propia, será un factor de orden, de paz y de trabajo, ajeno a utopías igualitarias y a violencias extremistas, núcleo y cimiento de su fuerza y su porvenir.

La salud pública, el bienestar y la moralidad de los habitantes, el incremento de la natalidad, la profilaxis de muchas enfermedades, sobre todo de la tuberculosis, tendrán en la vivienda sana y propia su más firme apoyo y los recursos que el estado le destine, no serán perdidos..

Juan F. Cafferata.

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO SANCERNI GIMENEZ, SOBRE EXONERACIÓN DE CONTRIBUCIÓN TERRITORIAL A LAS PROPIEDADES DE LA COMISIÓN NACIONAL DE CASAS BARATAS

(Sesión del 7 de Junio de 1939)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — Exonérese del impuesto de contribución territorial a las propiedades de la Comisión Nacional de Casas Baratas y a las municipales denominadas de Construcciones Modernas, hasta tanto sus adquirentes hayan finiquitado el pago de las mismas.

Art. 2º — Deróguese todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

Art. 3º — Comuníquese, etc.

Julián Sancerni Giménez.

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El proyecto que someto a consideración de la Honorable Cámara tiene a ampliar las disposiciones del artículo 11 de la ley número 9677, que establece la exoneración del pago de la contribución territorial por diez años a los obreros, jornaleros y empleados adquirentes de las casas construídas por la Comisión Nacional de Casas Baratas, aumentando el plazo hasta la extinción de la deuda por compra de la propiedad y haciendo extensivo el beneficio a las propiedades municipales denominadas de Construcciones Modernas.

Después de un cuarto de siglo de sancionada la ley, ha dado sus frutos demostrando sus bondades, aliviando la situación precaria de obreros y empleados que perciben sueldos o salarios reducidos, permitiéndoles alcanzar el ideal de la casa propia, llenando cumplidamente su fun-

ción social, con disposiciones previsoras que han dado solución al problema de la vivienda en uno de sus aspectos más fundamentales.

Por otra parte, la iniciativa importa un estímulo que servirá, a no dudarlo, para fomentar las construcciones de este género, redundando esa economía en beneficio de la higiene y salubridad de las propiedades.

Recordemos que los materiales empleados en la construcción, están exentos de los derechos e impuestos que gravan la importación, lo que demuestra el propósito del legislador de suprimir o evitar las gabelas que puedan incidir sobre su costo. Asimismo, el beneficio que se propugna dará una oportunidad más para que los adquirentes puedan totalizar el pago de sus cuotas de amortización.

Sin añadir otras consideraciones, debo hacer resaltar que, para obtener las propiedades, es indispensable que los solicitantes tengan familia con hijos, y ello constituye una razón poderosa para solicitar el apoyo de vuestra honorabilidad, pues la misión tutelar del Estado es propender a mejorar las condiciones de vida de los habitantes, y sobre todo, de los niños, máxime en esta hora en que el problema de la desnatalidad, preocupa extraordinariamente a los poderes públicos por la alarma que ha producido el coeficiente bajo y su disminución permanente señalada en forma incuestionable por estadígrafos tan eminentes como el director del IV Censo Municipal doctor Vito N. Petrerá, que acaba de realizar un magnífico estudio analítico sobre la materia. Además, con el afán de procurar soluciones definitivas a este problema, se han presentado a la consideración de ambas Cámaras, distintos proyectos que de seguro conjurarán tan grave peligro, mereciendo destacarse la aprobación del Honorable Senado, que en el día de ayer, ha resuelto la designación de una comisión interparlamentaria para estudiar todo lo referente al problema de la vivienda popular.

Por lo expuesto solicito de la Honorable Cámara preferente atención a este proyecto que viene a contribuir en uno de sus aspectos a la solución tan anhelada.

Julián Sancerni Giménez.

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CAPITAL

ORDENANZA N. 10.245. - EXONERACIÓN DE LA TASA DE ALUMBRADO, BARRIDO Y LIMPIEZA A LAS CASAS COLECTIVAS Y TERRENOS DE LA LEY 9677

(Sesión del 2 de Junio de 1939)

DESPACHO DE LA COMISIÓN

Honorable Concejo:

Las presentes actuaciones relacionadas con la exoneración de la tasa general de alumbrado, barrido y limpieza para los inmuebles de la Comisión Nacional de Casas Baratas creada por Ley N° 9677, tuvieron su origen en un proyecto de ordenanza, que fué presentado en la sesión del 30 de junio del año 1933, por los señores concejales Elena, Claisse, Mariani y Vago, y posteriormente reeditado por los señores concejales Dufour, Di Tella, Molina Carranza y Susini en el año 1937 y por los señores concejales Elena y Albarracín en el año pasado.

De lo informado al respecto por la Dirección de Rentas, no surge ningún impedimento de orden legal que se oponga a la realización de tal iniciativa, y menos aun desde el punto de vista del interés público, por los beneficios que representa para la obra social en que está empeñada la Comisión Nacional de referencia.

En tal concepto opinan los miembros de esta Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuentas, que merece ser auspiciado ante V. H. el proyecto de que son autores los señores concejales Elena y Albarracín, por considerarlo el de mayor amplitud y más precisos alcances dentro del propósito que se persigue; por ello se aconseja a V. H. la aprobación del siguiente proyecto de

ORDENANZA N° 10.245

Artículo 1° — Exonérase del pago de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza, a las casas colectivas y terrenos de propiedad de la Comisión Nacional de Casas Baratas (Ley N° 9677).

Art. 2º — Exonérase, igualmente, de dicha tasa a las casas individuales de la institución nombrada en el artículo 1º, mientras sean de su dominio, cesando el beneficio de la exoneración, desde la fecha en que se entreguen en venta, conforme a la disposición del artículo 4º de la Ley Nº 9677.

Art. 3º — Exonérase igualmente de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza, que tuviera pendiente de pago, la Comisión Nacional de Casas Baratas por terrenos de su propiedad sin edificar.

Sala de la Comisión, mayo 22 de 1939.

Rodolfo Arambarri. — Francisco Rabanal. — Enrique Descalzo. — Reinaldo Elena. — Vicente Russomano. — Lizardo Molina Carranza. — José L. Pena.

EXPOSICIÓN DEL MIEMBRO INFORMANTE, CONCEJAL ARAMBARRI

Trataré de agregar dos o tres cosas que conceptúo interesantes al despacho escrito de la Comisión.

La financiación de la ley 9677, de creación de la Comisión Nacional de Casas Baratas, es la que nos da el artículo 6º de la ley 11.242, que dice: « Grávanse los boletos de entradas a los hipódromos que funcionen legalmente con un impuesto en la siguiente forma :

« Un peso por cada entrada hasta tres pesos de valor ;

« Tres pesos por cada entrada de más de tres pesos de valor ». Y el artículo 7º agrega: « El 75 por ciento del producido del impuesto a que se refiere el artículo anterior será entregado directamente al Concejo Nacional de Educación, exclusivamente afectado a construcciones escolares en la Capital y Territorios Nacionales, y el 25 por ciento restante a la Comisión de Casas Baratas para Obreros ». He ahí, señor Presidente, la pobre, pobrísima financiación de la ley nacional de Casas Baratas.

De acuerdo con ese artículo, la Comisión Nacional de Casas Baratas ha conseguido, en veintitrés años de acción, colocar en la obra social en que se halla empeñada en la capital de la República, nada más, alrededor de 22 millones de pesos. Es, como se ve, un importe mínimo el que el Estado ha desembolsado a los efectos de conseguir casas para obreros. En este momento la Comisión Nacional de Casas Baratas se esfuerza en hacer una obra, muy pequeña también, en el territorio de Formosa, y nada más. Es todo lo que se ha conseguido realizar.

Hace pocos días en este Concejo se debatió la oportunidad de abocarse al estudio del grave y urgente problema social. En su hora se escu-

charán en el recinto las opiniones que sobre la materia tienen los distintos sectores. Pero entretanto la comisión de Hacienda ha considerado oportuno la presentación del proyecto del señor concejal Elena en el sentido de que, mientras la acción municipal no se haga presente en lo relativo a construcción de casas para obreros, está bien que proceda a cooperar en el sentido de ayudar en la acción que desarrolla la Comisión Nacional de Casas Baratas. Es un aporte de la Municipalidad a la obra de dicha comisión y es una forma de expresión de lo que este Cuerpo piensa y siente con respecto a la necesidad y urgencia de construir casas para obreros.

No escapa al criterio de la Comisión ni al de su presidente que lo que aquí se exonera es una retribución de servicio municipal, porque se trata de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza. Pero es que la materia sobre la cual yersa el proyecto del señor concejal Elena ha hecho necesario que, no tanto por el momento que se trata, sino por el concepto que involucra el proyecto, la Comisión lo haya despachado favorablemente.

En efecto, el monto con que la Municipalidad en este caso va a coadyuvar con la Comisión de Casas Baratas por exoneración de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza, es de \$ 18.046 moneda nacional por año, que se discrimina en la siguiente forma:

	TASA ANUAL
Barrio « Guillermo Rawson », 9 Casas Colectivas ubicadas en las calles Tinogasta y General G. de Artigas	\$ 1.756
Casa Colectiva « América », ubicada en la calle San Juan 270	» 4.100
Casa Colectiva « Bernardino Rivadavia », ubicada en la calle Defensa Nº 767	» 1.210
Casa Colectiva « Valentín Alsina », ubicada en la calle Caseros Nº 3183	» 1.612
Terrenos en el Barrio « Alvear » sobre las calles Juan B. Alberdi, Directorio, Avenida Olivera y Lacarra	» 140
Barrio « Marcelo T. de Alvear » sobre las calles Juan B. Alberdi y Avenida Olivera	» 2.322
Barrio « Guillermo Rawson », sobre las calles Tinogasta, Zamudio y otras	» 2.256
Barrio « Juan F. Cafferata », sobre las calles José María Moreno, Avenida Asamblea y otras	» 4.650
Total anual	\$ 18.046

De acuerdo con lo establecido en un artículo del despacho que está a la consideración del Cuerpo, esta exoneración del pago de la tasa de alum-

brado, barrido y limpieza se mantendrá en vigor mientras las casas pertenecan en propiedad a la Comisión Nacional de Casas Baratas y quedará sin efecto en el momento en que pasen a ser propiedad de los adquirentes.

Dejo con estas palabras perfectamente aclarado el sentido de las disposiciones del despacho de la Comisión que someto a la consideración del Concejo.

DISCUSIÓN

Sr. Presidente Savarese. — Tiene la palabra el señor concejal Elena, que la había solicitado.

Sr. Elena. — Señor presidente: efectivamente yo quería referirme a este despacho para destacar el alcance de sus disposiciones, pero la elocuente exposición del señor Presidente de la Comisión de Presupuesto, Hacienda y Cuentas, que ha desmenuzado las distintas disposiciones del despacho aclarando el sentido de las mismas y determinando la necesidad de su sanción por parte del Cuerpo, hace innecesaria mi intervención en el debate y nada tengo que agregar a las manifestaciones del señor concejal Arambarri.

Sr. Pena. — Pido la palabra.

Mi firma no aparece al pie de este despacho, porque la comisión no pudo celebrar reunión el día en que debió hacerlo y, además, porque había requerido alguna información que ha dado ahora en el recinto el señor concejal Arambarri, y que tuvo la gentileza de facilitármela a mí al día siguiente de la reunión fracasada. Por lo tanto, no he podido, pues, tener la oportunidad de conocer con tiempo los antecedentes y firmar el despacho, como correspondía.

Me llama la atención el procedimiento seguido en este expediente. El Concejo mandó al Departamento Ejecutivo el expediente, con motivo de los proyectos originarios, solicitando al mismo una información y una opinión. El Departamento Ejecutivo hizo que este expediente anduviera toda la vía Crucis administrativa en las condiciones de demora que son normales, y de ahí que el asunto se arrastre desde el año 1937. Su tramitación no ha tenido la celeridad a que ha hecho referencia en una sesión última el señor concejal Iñigo Carrera con respecto a un expediente de concesión fracasada. Este ha tenido un trámite lento, pesado, difícil y con esta característica original: a pesar de que el Concejo pide la información del Departamento Ejecutivo, ni el Departamento Ejecutivo anterior ni el actual expresan opinión de ninguna naturaleza. No dicen nada al respecto. Sólo están las providencias de « Elévese, elévese », y todo lo que hay, así al pasar, es una pequeña información contraria a la

concesión de este beneficio, que suscribe el Director de Rentas y que consta de un solo párrafo en el cual no se dan fundamentos ni se hace consideración alguna. Es una simple constancia. Así es cómo este expediente ha llegado hasta nosotros sin que sepamos cuál es en definitiva la opinión del Departamento Ejecutivo anterior y actual, y si apoya o no la opinión del Director de Rentas.

He querido tener alguna información y no he podido obtenerla; por eso no he firmado el despacho, que no pudo hacerse en el seno de la comisión, sino posteriormente a ese día.

Nos encontramos frente a la exoneración que se concede a una entidad que, todos sabemos, no tiene fines de lucro, que no está en ningún negocio capitalista corriente, ni trata de sacar con un mayor alquiler la mejor renta posible al capital invertido. Esta consideración es más que suficiente para que nosotros comprendamos que debemos eximir a esta entidad del pago de las tasas, porque también se establece en el despacho que esta liberación cesa inmediatamente que las propiedades pasen del dominio público de la Comisión Nacional de Casas Baratas a ser propiedad particular de los adquirentes. Por ello el carácter de esta cesión está perfectamente justificado.

Convendría también agregar que siendo nosotros tan generosos, y reconociendo el carácter de la actividad edilicia que realiza esta Comisión creada por ley nacional, sería conveniente que el Poder Ejecutivo se acordara también de las finanzas municipales y no nos obligara a exacciones cuantiosas, como son las de imponernos el pago de una cantidad de derechos de aduana que continuamente hay que abonar, aún cuando correspondan a materiales utilizados con fines de carácter público y de beneficio general, y que nos acordara la exoneración de derechos para todos aquellos elementos que utilizamos en nuestra labor constructiva edilicia.

Quería hacer estas manifestaciones declarando que adhiero al despacho que ha formulado la comisión y que nuestro grupo va a votar.

Sr. Russomano. — Pido la palabra.

Quiero agregar algunas un tanto al margen del debate y no sobre la cuestión misma.

Efectivamente, el despacho de la comisión se justifica tanto por la índole de la Comisión que administra estas casas como por el fin social que las mismas casas tienen.

Es sabido que las casas construídas por la Comisión Nacional de Casas Baratas se entregan en alquiler a gentes de modestos recursos y ello

obliga al Concejo a hacer todo lo que esté de su parte en beneficio de esta obra.

El problema de la vivienda, que hemos debatido un poco ligeramente en días pasados, es realmente grave y la forma de estimular y buscar la manera de abaratarla y ponerla al alcance de la clase trabajadora, consiste precisamente en ampliar la acción oficial.

La acción que ha desarrollado la Comisión Nacional de Casas Baratas ha sido realmente de importancia en años anteriores. En los últimos años esta obra se ha visto detenida y recién el año pasado se ha iniciado y terminado la construcción de una nueva vivienda.

Desearíamos que esta Comisión aprovechara el momento psicológico actual en beneficio de la obra que la misma realiza, obteniendo de los poderes públicos mayores recursos a fin de que construya en mayor escala las casas que administra. Y se me ocurre agregar que los terrenos que la Comisión tiene y que también quedan exonerados de las tasas retributivas de servicios municipales, sean puestos en condiciones de ordenanza. Posee la Comisión, en distintos barrios, grandes extensiones de tierra — y puedo citar el caso de las lindantes con las casas del llamado barrio Alvear — que carecen de veredas y que tienen en gran parte sus cercas en malas condiciones. Los vecinos han reclamado constantemente para que la Comisión Nacional de Casas Baratas construya la vereda reglamentaria en sus terrenos de Vélez Sársfield, y a pesar de las gestiones del Concejo, ella hace oídos sordos...

Sr. Arambarri. — ¿Me permite, señor concejal?...

Respecto de lo que acaba de decir el señor concejal sobre la necesidad de que la Comisión de Casas Baratas aproveche el clima propicio que se ha creado alrededor de esta cuestión, deseo manifestar que el diputado nacional, doctor Leónidas Anastasi, tiene en preparación un interesante proyecto que modifica la mala financiación de la ley en esta materia, proyecto que seguramente ha de merecer, por lo menos, la sanción de la Cámara de Diputados.

Sr. Russomano. — Me alegrará mucho conocerlo y, principalmente, que las Cámaras presten la sanción necesaria, pues se trata de un importante aspecto de la cuestión.

La Comisión actual tiene que preocuparse de este estado de cosas. Frente al enorme baldío que posee la Comisión Nacional de Casas Baratas, está el Parque Avellaneda, que ha sido cercado últimamente y se han

construído veredas nuevas. Es lamentable comprobar que sólo carecen de esas mejoras los terrenos de la Comisión.

Con ests palabras, adhiero al despacho en consideración.

Sr. Presidente Savarèse. — Se va a votar en general.

—Resulta afirmativa.

—Sin observación, se vota y aprueba en particular.

Sr. Presidente Savarèse. — Queda sancionada la ordenanza.

PROVINCIA DE SANTA FE

REGLAMENTACION DE LA LEY No. 2607, QUE CREA LA COMISION DE LA VIVIENDA POPULAR

Santa fé, 17 de mayo de 1939. — Siendo conveniente reglamentar la ley N° 2607, el Gobernador de la Provincia decreta:

Artículo 1° — La Comisión Provincial de la Vivienda Popular, creada por la ley 2607, tiene por función principal, contribuir por todos los medios a su alcance a fomentar y propulsar la acción pública y privada en favor del mejoramiento de la vivienda popular en sus condiciones de salubridad, seguridad y en cuanto ellas afecten la vida social y moral de la familia.

Art. 2° — El presidente de la Comisión representa a la entidad en todos los actos inherentes al ejercicio de las funciones que la ley prescribe, y le compete directamente la ejecución de las medidas conducentes a su cumplimiento, así como todos los actos propios del cargo como jefe de la administración. En caso de ausencia por imposibilidad del Presidente, le reemplazará uno de los vocales elegido para tal función en la primer reunión que la Comisión celebre anualmente. El segundo vocal tendrá el carácter de contralor permanente de la contabilidad y movimiento de fondos.

Los acuerdos serán tomados por la Comisión, a simple mayoría; el Presidente, en caso de empate, tendrá voto decisivo.

Art. 3° — El secretario actuará como secretario de actas de la Comisión y refrendará la firma del Presidente en los documentos que lo requieran; podrá desempeñar si así se resuelve, la habilitación de la entidad, en cuyo caso prestará la fianza de ley. Es el jefe inmediato del personal y encargado del despacho administrativo, debiendo cumplir cualquier otra tarea que el Presidente le encomiende.

Art. 4° — La Comisión se reunirá semanalmente o siempre que motivos de interés lo requiera.

Art. 5° — Para el mejor cumplimiento de los fines establecidos en el

artículo primero, la Comisión podrá requerir de las autoridades y dependencias públicas de la Provincia, directamente, las informaciones que le fueren necesarias. Propenderá asimismo a la estricta aplicación de las ordenanzas y otras disposiciones municipales o comunales que tiendan a dichos fines, debiendo esas autoridades prestarle todo su concurso.

Las municipalidades y comisiones de fomento, a su vez, harán conocer a la Comisión los problemas propios de sus respectivas jurisdicciones relativos a la vivienda, así como los planes y soluciones que proyectaren y requerirán su concurso cuando fuere oportuno y conveniente.

Art. 6º — La Comisión, por sí o por intermedio de las autoridades de la Provincia, realizará una amplia investigación sobre las condiciones de la vivienda rural, urbana y suburbana, en sus aspectos moral y social, así como en sus relaciones con el costo de la vida, salarios o rentas del trabajador y constitución de la familia, formando con dichos elementos informativos, el Registro de la Vivienda, correspondiente a cada tipo separadamente.

VIVIENDA RURAL

Art. 7º — Los propietarios de predios rurales, no podrán habilitar ni autorizar o consentir la habitación como vivienda familiar, en sus fincas, de locales inadecuados por carecer del mínimo de condiciones de seguridad, salubridad y distribución acomodadas a las primordiales exigencias de vida moral que inspiran la ley 2607 y este reglamento. Cualquier ciudadano podrá denunciar ante la autoridad más inmediata, la infracción de que tuviere conocimiento, denuncia que deberá ser elevada a la Comisión de la Vivienda Popular antes de las veinticuatro horas.

Art. 8º — El mínimo de condiciones que deben llenar los locales destinados a vivienda familiar es el que a continuación se determina:

a) Edificio construido con materiales que ofrezcan seguridad y fácil higienización, por sus caracteres físicos de resistencia, impermeabilidad y aislamiento normal de sus paredes, pisos y techos, luz y ventilación suficiente en todas sus dependencias.

b) Separación de sus habitaciones en forma que evite la promiscuidad de sexos contraria a la moral familiar.

c) Dormitorios con área no menor de seis metros cuadrados por persona adulta y de tres metros cuadrados por cada menor de doce años.

d) Altura entre piso y techo no menor de dos metros cincuenta en la parte más baja.

e) Cuarto de baño, con ducha y retrete, con el área estrictamente

necesaria y que bajo ningún concepto sea utilizado como depósito, cuarto de dormir u otros menesteres.

f) Paredes fácilmente higienizables y aberturas que aseguren luz y ventilación suficientes.

g) Servicio de agua potable con bomba u otros medios mecánicos de elevación.

Art. 9º — Los propietarios de predios en los que haya actualmente locales habilitados como vivienda familiar, de empleados, arrendatarios u otros ocupantes, en condiciones inferiores a las mínimas establecidas en este reglamento, deberán mejorarlas colocándolas de acuerdo con dichas prescripciones, en el término de un año a contar de la vigencia del presente decreto.

Art. 10º — Cuando la ubicación de las viviendas sea inestable o temporal, por razones de rotación de cultivos u otras causas fundadas, las construcciones podrán ser de tipo desarmable, que permita su traslado o el aprovechamiento de sus materiales sin gasto excesivo.

Art. 11º — La Comisión prestará su concurso en forma de asesoramiento técnico, a propietarios y arrendatarios, para la realización de los proyectos de construcción o mejoramiento de viviendas acomodadas a la índole del trabajo de sus ocupantes y a la zona, a los materiales disponibles o de fácil adquisición y medios de transporte.

Art. 12º — La Dirección General de Rentas adoptará las medidas pertinentes para asegurar el cumplimiento de la ley, exigiendo a los contribuyentes de predios rurales, que arrienden o cedan vivienda para morada familiar o que autoricen o permitan su construcción en sus predios, el *certificado probatorio* del cumplimiento de la ley 2607 y este decreto, antes de expedir liquidaciones o boletas de pago por Contribución Directa correspondiente a dichas fincas. La Comisión otorgará aquellos certificados, gratuitamente.

En los casos de infracción a la ley y su reglamento, la Dirección de Rentas y Oficinas Fiscalizadoras, aplicarán la sobretasa establecida por el artículo 20 de la ley, cobrando la Contribución Directa correspondiente, con recargo del cincuenta por ciento.

Art. 13º — La Dirección de Rentas comunicará semanalmente a la Comisión la nómina de contribuyentes afectados por la tasa punitiva, con determinación del precio y monto de la multa retenida.

Art. 14º — Las disposiciones contenidas en los artículos doce y trece, precedentes, serán aplicadas a partir del 1º de junio de 1940.

Art. 15º — La Comisión designará en cada Departamento, una sub-comisión compuesta de tres miembros, vecinos radicados en el mismo,

con carácter honorario, la que ejercerá su representación colaborando en los propósitos de la ley. La Comisión podrá asignar a dichas delegaciones, moderadas partidas de gastos para el mejor cumplimiento de sus funciones.

Podrá asimismo nombrar delegados en las zonas o lugares donde fueren necesarios, con análogo fin.

Art. 16º — La Comisión, por sí o por intermedio de sus delegados, se reserva el derecho de efectuar las inspecciones que crea oportunas en los inmuebles afectados por la presente reglamentación, pudiendo requerir el auxilio de la fuerza pública.

Art. 17º — Comuníquese, publíquese y dése al R. O.

Firmado: IRIONDO. - J. ARGONZ.

HOGAR FERROVIARIO

Ley No. 12.513 (1)

Reduce la antigüedad necesaria para otorgar préstamos hipotecarios a los empleados y obreros ferroviarios.

Artículo 1º — Modifícase el art. 12 de la ley N° 10.650, reformado por el art. 1º de la ley 11.173 (2), estableciéndose en cinco años, en lugar de diez, la antigüedad requerida para el otorgamiento de préstamos hipotecarios a empleados y obreros beneficiarios de dicha ley.

Art. 2º — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a los veintiocho días del mes de setiembre de mil novecientos treinta y ocho.

(1) Promulgada el 10 de diciembre de 1938 (B. O. N° 13.267, de octubre 15-1938).

(2) El art. 12 de la ley 10.650, modificado por la ley 11.173 (Hogar Ferroviario), establece: « Todos los fondos de la Caja estarán depositados en cuenta especial en el Banco de la Nación Argentina, salvo las sumas que fije el Directorio como indispensables para los pagos corrientes. Esos fondos serán invertidos, previa resolución del Directorio en cada caso, en la adquisición de títulos de renta nacional o que tengan la garantía subsidiaria de la Nación, de manera que produzcan el mayor interés y la más frecuente capitalización. *Hasta el cuarenta por ciento de esos fondos podrá ser capitalizado en préstamos hipotecarios en efectivo, no superiores a veinte mil pesos moneda nacional a los empleados y obreros beneficiarios de esta ley que durante diez años por lo menos, hayan prestado servicios, a un interés que no exceda del uno por ciento sobre el corriente de los títulos de renta nacional, y combinados con un seguro temporario de vida, por la cantidad decreciente adeudada. Queda autorizada la Caja para organizar una sección especial destinada a la celebración de estos seguros* ».

C U B A

PROYECTO DE LEY DE CASAS BARATAS ⁽¹⁾

POR EL ARQ. LUIS BAY SEVILLA

Este proyecto fué objeto de un prolijo estudio por parte de una Comisión designada al efecto por el Gobierno de Cuba. Ha sido aprobado después de tres meses de labor por dicha Comisión, que presidió el Secretario de Obras Públicas, Arquitecto D. Max Borges y que integraron Senadores, Representantes, técnicos y financistas del país amigo.

I

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los deberes ineludibles del Estado, acaso el más principal de todos, es dedicar atención preferente a las condiciones de vida de quienes, por contar con escasos recursos para librar la subsistencia, se ven obligados a residir con los suyos en lugares que, debido a sus pésimas condiciones sanitarias, resultan impropios para el alojamiento de seres humanos. Este elemento social, que lucha por la vida en duras y desventajosas condiciones, representa un factor importante para la comunidad; y por lo tanto, del modo como él vive y se desarrolla, depende en gran parte la decadencia o prosperidad de la Nación.

Si las viviendas miserables favorecen la propagación de las enfermedades infecciosas, conturban el espíritu, fomentan el vicio y hasta engendran el crimen, en cambio las viviendas sanas, limpias, llenas de sol, aire y luz, dignifican a los seres que las ocupan y haciéndoles grata la existencia, les dá la fuerza moral necesaria para cumplir sus deberes de ciudadanos.

Suprimiendo el típico solar, antihigiénico y hasta inmoral como vivienda, haremos no sólo obra de previsión social, sino que ahorraremos grandes cantidades al Estado, consiguiendo que haya menor necesidad

(1) Trabajo presentado al Primer Congreso Panamericano de Municipios, celebrado en La Habana del 14 al 20 de noviembre de 1938.

de camas en los hospitales, ya que el sesenta por ciento de la población hospitalizada procede de los solares, aquejada en muchas ocasiones, por enfermedades que no la llevaría, con seguridad al hospital, si sus viviendas no fuesen el cuarto de un solar.

Fácil es formarse idea de los males físicos y morales que produce la promiscuidad de varias personas de edades y sexos distintos residiendo en un solo cuarto. La decencia y el pudor son casi imposibles de conservar cuando el padre, la madre y los hijos duermen todos en un mismo cuarto. Esta promiscuidad neutraliza la influencia educadora de la escuela primaria, da origen a los vicios precoces y desarrolla la mortalidad infantil.

Es necesario, urgente, pues, la aprobación de una Ley que acabe con el solar; « esos tugurios miserables donde la luz no penetra, como si tuviera vergüenza de alumbrar tanta miseria ».

Es incomprensible que nuestro país que dispone de tan buenas leyes sociales, carezca de una legislación apropiada en materia de viviendas económicas, que venga a facilitar la solución de ese problema cuyas graves consecuencias las sufre principalmente, la masa humilde e indefensa de la Nación. Los obreros, empleados y demás personas que cuentan con limitados recursos de vida, están condenados a residir con los suyos en habitaciones miserables, verdaderos focos de enfermedades y de vicios, porque nada se ha hecho para reglamentar esta clase de construcciones, ni para estimular el empleo de capitales en empresas que ofrezcan al pobre, vivienda cómoda, higiénica y barata.

Esta misma situación que nosotros confrontamos actualmente, ha prevalecido en otros países, hasta que los poderes públicos y la iniciativa privada se han puesto en acción; aquellos para fijar las condiciones de seguridad e higiene que deben reunir los edificios destinados a alojamiento de personas modestas, y ésta para demostrar que la construcción de dichas casas puede hacerse de modo que siendo buenas y baratas, produzcan un legítimo y honesto interés a los capitales invertidos.

La circunstancia de prestar mis servicios profesionales en el « Consejo Nacional de Tuberculosis » como Sub-Jefe de la Sección de Construcciones, me brindó la ocasión de tratar este problema con aquellos magníficos hombres que tesoneramente vienen desarrollando una labor generosa tendiente a combatir la terrible tuberculosis, arrebatándole diariamente nuevas víctimas y procurando salvar la vida a los que, atacados de ese mal, no tenían otra perspectiva ante su vista que la muerte más o menos próxima. Aquellos hombres, profesionales de sólida cultura, algunos de ellos fisiólogos eminentes, tuvieron la bondad de solicitar mi

modesta cooperación que yo les brindé en dos conferencias, una sobre la vivienda obrera urbana, la otra exponiendo mis puntos de vista para mejorar al actual bohío del campesino, que dicho sea de paso, a cuatro siglos de distancia de la conquista española, no se diferencia en nada de las primitivas viviendas de los indios que habitaban la Isla cuando vinieron Velázquez y sus hombres.

Tuve pues, el honor de ser escuchado dos veces por cuantos integran ese organismo, incluyendo además los altos dirigentes del Hospital « Joaquín G. Lebreo », Sanatorio « La Esperanza » y los directores de los dispensarios antituberculosos que funcionan en esta capital.

Breves días después de pronunciados los dos informes, recibí el honor de ser también solicitado por el Jefe del Ejército, Coronel Fulgencio Batista, quien con amabilísima gentileza y restándole tiempo a sus múltiples y graves ocupaciones, me retuvo junto a él durante más de una hora, tratando sobre el tema y escuchando, con marcada atención, mis ideas acerca del particular. Luego de oírme, me hizo también el honor de expresarme sus puntos de vista y sus propósitos, recomendándome con gran interés, que procediera sin pérdida de tiempo a darle forma a sus ideas y las mías, redactando el Proyecto de Ley de Casas Baratas, que necesitan nuestros obreros y empleados y que tanto beneficiaría si fuese adoptado por el Congreso, a las clases humildes del país.

« Anheo para mis paisanos pobres, me dijo el Coronel Batista, todo lo que, por elevar su nivel social, tienda a ennoblecerlos; y quisiera, por consiguiente, que nos redactara usted esa ley, para que fuera trasladada al Congreso, luego de ser estudiada y discutida por un grupo de hombres especializados en esa materia al objeto de que este organismo la estudie y apruebe en la forma que estime conveniente ». Opina con muy buen juicio el Jefe del Ejército, que el movimiento cooperativo, intensamente desarrollado, puede contribuir a la solución del problema de la vivienda que, como él calificó, es problema no sólo de técnicos constructores, sino también de higienistas, sociólogos, juristas y educadores.

Debo dejar aquí constancia, porque es honrado decirlo, que este hombre, sobre quien pesan las graves complicadas responsabilidades del momento, inherentes al elevado cargo que desempeña, dispone de tiempo también para estudiar este problema de la vivienda barata, ya que al emitir sus juicios, demuestra conocer ampliamente las legislaciones extranjeras y cuanto han realizado los Gobiernos que sinceramente han querido mejorar los hogares pobres.

Este proyecto de Ley deja a mi juicio resueltos los distintos aspectos del problema, porque aprovechando la experiencia de otros países se ha adaptado para el nuestro lo que ha dado mejor resultado en aquellos.

Precisa ahora, explicar algunos extremos de la Ley, para dejar debidamente aclarados su espíritu y los propósitos que inspiraron su articulado.

Se ha procurado que el Consejo Nacional de la Vivienda quede integrado por hombres desconectados de todo partidismo político, y a quienes, por razón del cargo que ocupen, debemos suponerles suficiente capacidad y honradez, para desempeñar debidamente las funciones que les sean inherentes.

El miembro de la carrera judicial actuará como fiel intérprete de esta Ley, aclarando, cuando surjan dudas, el verdadero alcance de su articulado; los miembros arquitecto e ingeniero, cuidarán la construcción de las casas y barriadas y atenderán a la vez el problema del urbanismo, para lograr un enlace acertado entre las barriadas que se fomenten y los actuales repartos, aunque lo indicado sería formar, simultáneamente con el « Consejo Nacional de la Vivienda » una « Comisión Nacional de Urbanismo », cual existe en otros países, para que sea ésta quien estudie el plano regulador de ensanche de nuestras ciudades, principalmente el de la Habana. Los restantes miembros tienen igualmente funciones definidas en el « Consejo Nacional de la Vivienda ».

El capítulo III define en forma clara lo que debe interpretarse por casa barata y en su redacción se ha tratado de impedir que las influencias políticas o partidistas, puedan desnaturalizar el espíritu de esta Ley, favoreciendo a quienes no deban obtener tal protección.

La mejora del bohío y de la casa del campesino, quedan igualmente resueltas en el capítulo IV y bastará nada más que aplicar estrictamente la Ley, para que en plazo breve se palpen las positivas mejoras de que habrán de ser objeto las viviendas de nuestros campesinos.

No se exigen, como podrá advertirse, grandes modificaciones ni serios desembolsos para mejorar la vivienda del hombre del campo, que harían irrealizable el propósito que se persigue; sencillamente se tiende a hacer habitable la casa, dotándola de las comodidades y confort que deben disfrutar cuantos viven en una sociedad civilizada.

Se instituyen las Granjas Familiares como medio para llevar de nuevo al cubano al campo, garantizándole con el cultivo de la tierra, un mayor bienestar al facilitársele la manera de adquirir, con las mayores facilidades de pago, semillas y aperos de labranza, etc., para el mejor desenvolvimiento de sus labores agrícolas.

Al objeto de impedir que estas parcelas, cuando lleguen a ser propiedad de los adquirentes, sean fraccionadas para la venta, teniendo en cuenta la lógica valorización que el terreno ha de adquirir, anulando el propósito que comporta la granja familiar, se establece que las transferencias de dominio sólo podrán ser hechas por el total del terreno.

La propiedad para cada individuo de una parcela de tierra de media hectárea, ha de ser de grandes beneficios sociales, porque arraigará la familia a la tierra, y creará además, el buen hábito del trabajo familiar, lográndose con todo ello el abaratamiento de la vida.

En el capítulo V se establecen las condiciones de adquisición o arriendo de casas, solares, departamentos, habitaciones y parcelas pertenecientes a casas, repartos o colonias de casas baratas.

También se definen las condiciones que deben concurrir en todo comprador o arrendatario de casas baratas individuales y en todo comprador de solares para repartos de casas baratas, fijando sanciones para quienes falseen la verdad.

Se determina, además, en este Capítulo que el valor del terreno y del edificio será amortizado dentro del término de veinte años, devengando un interés de un 3 % anual pagaderos por mensualidades.

El comprador de un solar o casa que por un motivo debidamente justificado se viera impedido de cumplir el contrato, tiene en esta ley la debida protección para que no pierda totalmente las cantidades que por concepto de amortización de la deuda, hubiere entregado.

En la propia ley se determina ampliamente las condiciones que deben exigirse, tanto en los repartos de casas baratas hechos para vender solares, como en los proyectados para vender parcelas con casas baratas construídas, incluyendo las que deben exigirse para la ejecución y presentación de los correspondientes proyectos y en general todo lo relacionado con esta materia.

Se definen en el capítulo VII las obligaciones que les son inherentes a los Gobiernos Provinciales y Municipios y el de las Secretarías de Obras Públicas, Sanidad y Agricultura en sus relaciones con la Comisión Nacional de Casas Baratas y las Comisiones provinciales y locales.

Se establece en la Ley la prohibición de hipotecar las casas que hubieren sido adquiridas mediante préstamos facilitados por el Consejo y la inembargabilidad de estos inmuebles; se resuelve el problema de la transmisión de dominio por fallecimiento del adquirente, evitándose las ejecuciones, particiones y remates hasta la mayoría de los herederos; es decir se brinda la mayor protección a los huérfanos, menores de edad y al cónyuge superviviente.

Se estimula la formación de cooperativas de construcción y de cajas de ahorro, especificándose claramente, para inspirar la debida confianza a los depositantes, que las operaciones que esta última realice, serán únicamente préstamos para la fabricación de casas en forma de primeras hipotecas que gravarán el solar y la casa en él fabricada.

Se instituye el seguro obligatorio de vida al que se disponga a adquirir una casa, como medio de asegurar a la familia, mediante el pago de una pequeña cuota mensual, la posesión del inmueble, en el caso desgraciado de que falleciera el comprador.

Como los Ayuntamientos, por la naturaleza de los servicios sociales que prestan, son las organizaciones oficiales más íntimamente ligadas al pueblo, se ha creado en esta Ley un capítulo que impone a los mismos ciertos deberes en relación con el problema de la mala vivienda, legislándose en forma conveniente, para el exacto cumplimiento de esas obligaciones, para asegurar que las inversiones que se destinen por esas entidades a mejorar las condiciones de vida de las personas pobres, tengan la debida inversión, impidiéndose fraudes y otras inmoralidades administrativas.

Se ha tenido en cuenta, también, la necesidad de apelar a la expropiación de aquellas tierras que por su especial situación faciliten la formación de barrios residenciales; y a ese efecto, se establece la forma de hacerlo sin lesionar derechos legalmente adquiridos.

Tratándose de una Ley de casas baratas y del propósito que debe animar al Gobierno de estimular la construcción, limitando su costo a la menor cantidad posible, se ha procurado incluir cuantas ventajas pueda el Gobierno conceder, y al efecto, las casas que se construyan al amparo de esa ley, quedan libradas del pago de impuestos fiscales y municipales durante cierto número de años, otorgándose, además, otros beneficios que, sumando apreciables cantidades, no llegarán a perjudicar, en esta forma, a los industriales del ramo de construcción.

Para que esa ley pueda brindar los beneficios que se persiguen se hace necesario castigar fuertemente, a quien trate de desnaturalizarla, falseando la verdad o infringiendo su articulado, en perjuicio de los que sean fieles cumplidores de la misma, incluyéndose al efecto, en el Capítulo « Disposiciones Penales » cuanto se ha estimado necesario para garantizar el derecho de todos.

Se estimula, igualmente, el hábito del ahorro, obligando a cada aspirante a propietario a ejercitarse en esta práctica, que una vez adquirida, logra difícilmente desarraigarse del individuo.

Y llegamos a la parte culminante de esta Ley, es decir, a lo que hará posible su éxito, una vez acordada por el Congreso y sancionada por el señor Presidente de la República.

Es indudable que esta Ley, para que produzca resultados efectivos, necesita de ingresos. Y esos ingresos necesitamos obtenerlos, no del pueblo mismo, a quien agobia la miseria, sino gravando las utilidades de los ricos.

No se me oculta a la vista que los descontentos a toda innovación tributaria, dispondrán de plumas y de prensa, para obstaculizar la aprobación de esta ley, tratando de crearle un ambiente desfavorable.

Siempre el capital, cuando tiene que pagar, protesta y trata de eludir, y, por ello, espero que habremos de leer algunos trabajos que tenderán a combatir los principios básicos de esta Ley.

El capital afectado opondrá seguramente ruda oposición a esta ley, aunque, como en el caso presente, el dinero que a ellos les sobre, se destine a una obra noble y de seguridad social y generosa como ninguna otra. Nos es fácil por otra parte, desarraigar de la mente de algunos ricos la idea de prácticas económicas y seculares, que no pueden subsistir en el momento actual que vive el mundo.

El hogar es donde se forja el alma del individuo. Mejorar los hogares cubanos es una obra de inmenso valor para la República, porque levanta el nivel moral e intelectual del pueblo, perfecciona la constitución de la familia, disminuye la mortalidad, suaviza los rigores de la pobreza y ofrece soluciones tranquilas a los graves problemas que, forzosamente, surgen de las desigualdades sociales, sobre todo cuando éstas no son atenuadas en forma alguna por los que ejercen el gobierno y por los que poseen los capitales.

Naturalmente y pensando en el viejo adagio de que nadie es profeta en su tierra, he querido al estudiar la creación de los impuestos que deban implantarse, buscar soluciones inspirándome en las ideas de aquellos economistas que, por su preparación intelectual, su experiencia, su prestigio internacional y su dedicación al estudio de estos problemas pudieran darnos orientaciones apropiadas al fin perseguido, y ante quienes habrá que detenerse y meditar un poco, al disponerse a combatir sus argumentos.

Dos hombres a quienes no podemos discutir su capacidad me han orientado principalmente con sus ideas: Roosevelt y Seligman.

Conocidas son de todos las ideas del primero, reiteradamente expresadas en sus mensajes, en sus discursos y en sus declaraciones a la prensa, en cuanto a exigir del capital que dé a los que nada tienen un poco de lo que a ellos sobra, con lo que ha logrado este magnífico hombre distribuir la riqueza en su país en forma equitativa. Imponiendo a los ricos un pequeño quebranto en sus ingresos, afirmaba entonces el presidente Roosevelt, podremos resolver el problema del desempleo, ofreciendo trabajo a los desocupados, dando alojamiento apropiado al hombre pobre, brindando al hombre de trabajo honesta ocupación y levantando con ello la moral y la higiene de nuestras clases más desvalidas.

El otro hombre es Edwin A. Seligman, profesor de Economía política de la Universidad de Columbia, de fama mundial, cuya capacidad y

dedicación al estudio de estos problemas nadie discute, no sólo porque sus ideas marchan de acuerdo con el ritmo de los tiempos, sino porque además, esas ideas, en su esencia, son las mismas que sustentan los grandes economistas de la época, que también han inspirado a otros gobernantes a implantar en sus respectivos países el impuesto progresivo a la renta, sin que ocurrieran colapsos financieros en las naciones donde los ricos pagan estos impuestos.

He tenido a la vista el volumen titulado « Informe Sobre el Sistema Tributario de Cuba », emitido en 1931 al Gobierno de nuestro país por el propio Seligman, auxiliado en esa ocasión por otro economista de fama Mr. Carl S. Shoup, Profesor Auxiliar de Administración Mercantil de la Universidad de Columbia.

Leyendo ese volumen, meditando cautelosamente sobre el asunto y teniendo en cuenta que los intereses americanos afectados no tendrán fuerza moral suficiente para solicitar el apoyo de la cancillería de su país en evitación de que implantamos aquí, los mismos impuestos que por indicación del propio Roosevelt, existen en los Estados Unidos, no el impuesto progresivo sobre la renta tal cual prevalece en aquel país, sino uno más suave y moderado, sobre la propia renta y que afectará ligeramente a todo el que disponga de algo.

Dos tipos de impuesto recomiendo, porque ambos se diferencian esencialmente de todos los que están actualmente en vigor en Cuba, en cuanto no pesarán sobre la parte del pueblo insolvente. Me refiero al impuesto sobre la renta; al que habrá de gravar las grandes extensiones de terrenos baldíos, que integran latifundios dañinos a la economía del país y también a los solares yermos dentro de las ciudades. Tienen estos impuestos su asiento en los fundamentos del credo socialista científicamente aplicado.

El primero lo recomendó el propio Seligman en la fecha expresada y en el informe que le fué pedido por el Gobierno de Cuba en el año 1931 sobre su actual sistema tributario.

Al segundo año de estar en vigor este humanísimo impuesto, inspirado en un alto sentido patriótico, de solidaridad humana y de elevación moral colectiva, se comenzarían a revertir los efectos acumulados y el prestigio de los hombres que integran el Consejo Nacional de la Vivienda, bastará por sí solo para que el país reconozca la honradez y la eficiencia de los cubanos directores de tan fundamental reforma tributaria, que tanto ha de beneficiar a nuestras clases modestas.

El segundo impuesto, el que estableciera una carga sobre los terrenos baldíos y sobre los solares yermos, responde a más de una consideración: aspira nada menos que a combatir el latifundismo, obligando a poner al

servicio de la comunidad los miles de caballería hoy absolutamente improductivas. Aplicándole tan solo un 30 % sobre la tributación fiscal o municipal que actualmente abonen o les corresponda pagar, podría recaudarse sobre un millón de pesos y lograríamos llevar al campo miles de cubanos que al cabo se afianzarían a la tierra. El que grava los solares yermos obligará a quienes con miras especulativas están en posesión de solares, bien a fabricarlos o venderlos a precio equitativo, teniendo en cuenta que el impuesto que los gravará será progresivo.

Los grandes intereses radicados en Cuba, sean estos pertenecientes a particulares o compañías, recibirán en forma muy estimable los beneficios que a toda la vida económica de la nación habrán de reportar estos impuestos, lográndose con ello un mayor estado de paz en el país, en cuya solución tomarán parte fundamental y decisiva pues reduciendo el número de hombres desocupados y por consecuencia la mendicidad, y llevando el mayor confort posible a los hogares cubanos de nuestra clase media e insolvente, disminuirémos la miseria, restaremos enfermos a los hospitales, y ennoblecerémos, por lo tanto, la condición social y moral de los obreros, tanto los del campo como los de la ciudad.

Estos impuestos deberán establecerse en forma tan suave que apenas los sientan cuantos deban pagarlos.

Seligman recomienda el impuesto individual a la renta y establece en su informe una serie de acertados enunciados, hasta llegar a la conclusión de que la base incidiría de las entradas supuestas a cada individuo sea el valor de la renta de la unidad vivienda, señalando, como es consiguiente, un límite prudente.

Como ensayo educativo, respondiendo al espíritu y principios de equidad en el trato con nuestros semejantes que prevalece en el mundo, y teniendo en cuenta el respeto que nos debemos a nosotros mismos, me decido a proponer la implantación de estos impuestos a la finalidad de obtener una recaudación anual de tres millones de pesos, con carácter transitorio, ya que es prudente que a los diez años deba cesar este impuesto, pues para esa fecha habremos dado casa propia a miles de cubanos y estaremos recaudando las cantidades que por concepto de amortización deberá mensualmente abonar cada adquirente de casa las cuales cantidades a su vez, se irán facilitando a cuantos aspiren entonces a la posesión de un inmueble.

LUIS BAY SEVILLA.

II

PROYECTO

CAPITULO I

DE LA LEY Y SU OBJETO

Artículo 1. — Esta ley tiene por principal objeto el proveer de viviendas baratas, cómodas e higiénicas a las personas de escasa fortuna y particularmente a los obreros y empleados modestos que viven exclusivamente de su salario o sueldo.

CAPITULO II

CREACIÓN, FINALIDAD, DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL CONSEJO
NACIONAL DE CASAS BARATAS

Art. 2. — Se crea por la presente Ley con el nombre de *Consejo Nacional de Casas Baratas* una Comisión permanente, cuya finalidad principal es la de llevar a la práctica los objetivos que se persiguen con la promulgación de esta Ley.

Art. 3. — El Consejo Nacional de Casas Baratas estará integrado por los siguientes miembros:

Un Magistrado del Tribunal Supremo de Justicia, designado por el señor Presidente de la República, que lo presidirá.

El Director de Sanidad o la persona que él designe.

El Director de Agricultura o la persona que él designe.

El Director del Trabajo o la persona que él designe.

El Director de la Consultoría Legal de la Secretaría de Hacienda, que actuará de Secretario, o la persona que él designe.

Un miembro, Arquitecto, Catedrático de la Universidad Nacional, designado por este Centro Docente.

Un miembro, Arquitecto, designado por el Consejo Nacional de Tuberculosis.

Un miembro, Ingeniero, designado por la Sociedad Cubana de Ingenieros.

Un miembro, Arquitecto, designado por el Colegio Nacional de Arquitectos.

Las Corporaciones que de acuerdo con el presente artículo tengan representación en el Consejo Nacional de Casas Baratas, deberán efectuar

la designación de sus respectivos representantes legales dentro de un término de 15 días hábiles, a partir de la fecha de la promulgación de la presente Ley.

Los miembros *ad honorem* del Consejo Nacional de Casas Baratas, como los de las Comisiones Provinciales y Locales que por esta Ley se crean, serán designados por un período de cuatro años y podrán ser redesignados indefinidamente por sus respectivos poderdantes. Las renovaciones se harán de por mitad cada dos años, efectuándose la primera por sorteo.

Los miembros de esta Comisión nombrados por razón del cargo público que desempeñan cesarán como comisionados al cesar en sus respectivos cargos oficiales.

Art. 4. — El Consejo Nacional de Casas Baratas podrá, como persona jurídica, adquirir, poseer, disfrutar y disponer de toda clase de derechos y obligaciones con arreglo a sus Estatutos y a las leyes vigentes.

Art. 5. — Se crea la Oficina Técnica de Construcciones del Consejo Nacional de Casas Baratas.

El miembro Arquitecto designado por el Consejo Nacional de Tuberculosis será el Director General de esta Oficina de Construcciones.

Art. 6. — Serán deberes y atribuciones del Consejo Nacional de Casas Baratas.

I. Cumplir y hacer cumplir la presente Ley y el Reglamento que se dicte para su aplicación, velando porque las casas que se construyan al amparo de esta Ley no pierdan ninguna de las condiciones que se determinan en la misma para merecer la calificación de *casa barata*.

Proveer todo lo relativo a fomento, construcciones, reformas e higiene en general de casas baratas y de repartos para casas baratas en todo el territorio de la República, debiendo mantener una activa inspección sobre las que existen, se proyecten y construyan en toda la Nación, vigilando especialmente las que se acojan a los beneficios de la presente Ley, a fin de que se ajusten a las exigencias de la misma.

El propio Consejo suspenderá dichos beneficios a toda casa o reparto que no reúna en cualquier momento las condiciones exigidas para gozar de ellas.

II. Invertir los fondos de que se dispone incluso los procedentes de legados, donativos y subvenciones en hacer o garantizar préstamos al 3 % de interés máximo anual a particulares beneficiarios de casas baratas, a Sociedades cooperativas, filantrópicas o de otra índole, de Casas Baratas o de Crédito Inmobiliario legalmente constituidas y reconocidas como Compañías de Casas Baratas o de Repartos de Casas Baratas y que puedan acogerse a los beneficios de la presente Ley.

III. Aprobar y poner en vigor sus presupuestos anuales y organizar y reorganizar sus oficinas nombrando el personal auxiliar y técnico necesario para sus labores.

IV. Administrar y cuidar los bienes de la institución que representa; defender sus derechos y distribuir sus fondos con arreglo a sus presupuestos o a los acuerdos que tomare, rindiendo cuenta anualmente a la Intervención General de la República.

V. Decidir acerca de las condiciones de las Sociedades constructoras de casas baratas y Compañías de Crédito Inmobiliario que puedan acogerse a los beneficios que la ley señala, y sobre la concesión de subvenciones con cargo a presupuestos provinciales o municipales para la construcción o reformas de Casas Baratas y Repartos de Casas Baratas.

VI. Estimular y favorecer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas destinadas a ser alquiladas o vendidas al contado o a plazos a personas que viven de un salario o sueldo modesto o eventual, cuyo máximo será fijado en la forma que se expresa en el artículo 27 de esta Ley. Estimular igualmente la reforma o reconstrucción total de viviendas antiguas o antihigiénicas convirtiéndolas en Casas Baratas.

VII. Ordenar las reformas de cualquier índole en casas destinadas a viviendas de gentes de modesta posición económica, cuando crea posible su adaptación a las condiciones que deben exigirse y pedir la clausura de aquellas que no sean susceptibles de tales mejoras o que siéndolo, sus propietarios desobedezcan la orden de ejecutarlas, dadas por el Consejo.

VIII. Promover la constitución de Sociedades Benéficas o Cooperativas para la construcción de Casas Baratas y de Sociedades de Crédito Popular para facilitar recursos a los que deseen adquirirlas, así como redactar los Estatutos y Reglamentos tipos para ellas.

IX. Gestionar con los Establecimientos de Crédito la facilitación de préstamos a Sociedades comprendidas en los beneficios de esta Ley destinadas exclusivamente a la construcción de casas o repartos de las condiciones que en la misma se prescriben.

Gestionar de compañías industriales de todas clases y corporaciones de cualquier índole que empleen gran número de personas a fomentar entre sus obreros y empleados la formación de compañías cooperativas para la construcción de sus hogares.

X. Sugerir al Ejecutivo Nacional los proyectos que estime beneficiosos y las reformas que a su juicio deban introducirse en las leyes, decretos, decretos-leyes, órdenes militares o cualquier otra disposición vigente que tienda a mejorar las condiciones sanitarias de las construc-

ciones a fin de que éste, previo el mensaje correspondiente, lo solicite de los Cuerpos Colegisladores, si lo tiene a bien.

XI. Estudiar científicamente cuanto se refiere a las condiciones de habitabilidad, salubridad e higiene de todas las Casas Baratas y especialmente de aquellas en que vivan las clases trabajadoras.

XII. Determinar números índices de alquileres y jornales en toda la República y publicarlos periódicamente.

XIII. Fomentar el desarrollo del ahorro y del seguro; de las instituciones de crédito y retiro; estimular los hábitos de orden y limpieza del ciudadano, instituyendo premios y distinciones; conceder recompensas pecuniarias de estímulo, utilizando los medios que considere adecuado, para despertar las iniciativas en favor de la construcción y mejora de las habitaciones baratas.

XIV. Organizar concursos entre arquitectos, con premios en metálico a los triunfadores, para obtener tipos de viviendas urbanas y rurales, que reuniendo el máximo de *confort* y seguridad, alcancen un costo reducido.

XV. Acopiar estadísticas, planos de ciudades, de barrios, de reparos de casas baratas, etc., de todos los municipios de la República y cuantos otros datos útiles pueda adquirir directamente o por conducto de las Autoridades y Comisiones provinciales y locales.

XVI. Hacer intensa propaganda oral, gráfica y escrita, sobre la ventaja que en el orden moral y de la salud supone la posesión de una casa, estimulando e ilustrando a la opinión sobre esos extremos y facilitando cuantos datos o aclaraciones les sean pedidos sobre el particular.

XVII. Organizar un archivo de cuantos antecedentes se puedan obtener sobre legislación de viviendas y beneficios que se derivan de la habitación higiénica y barata, teniéndolo siempre a la disposición del público que desee examinarlo.

XVIII. Emitir los informes que soliciten los Cuerpos Colegisladores de la República y evacuar rápidamente las consultas que les fueren hechas por los Gobiernos Provinciales y los Municipios en relación con la construcción de casas para empleados y obreros de la ciudad y del campo.

XIX. Evacuar los informes que les sean pedidos por las autoridades correspondientes en cada una de las solicitudes de expropiación que se hagan, bien por particulares o por sociedades que se dediquen a la construcción de casas baratas.

XX. Mantener la mayor conexión con los Gobiernos Provinciales y las municipalidades al objeto de orientarlos debidamente para que cooperen en la solución del problema de la vivienda, sugiriéndoles las ideas necesarias para su realización.

XXI. Remitir en la segunda quincena de diciembre a la Secretaría del Trabajo, una Memoria de las labores que haya realizado en el año, así como un estado de los fondos de la Institución, mediante el correspondiente balance económico. En esa Memoria deberán incluirse los proyectos cuya adopción estime conveniente para el mejor desenvolvimiento de sus fines.

XXII. Prestar o garantizar las cantidades que estime convenientes a las cooperativas de construcción legalmente constituídas, a los particulares y las demás compañías que se dispongan a la compra y urbanización de terrenos yermos para ser repartidos en parcelas y vendidos al precio de costo, de contado o a plazos, a cuantos reúnan las condiciones de beneficiarios de casas baratas determinadas en esta Ley.

XXIII. Aprobar o rechazar en última instancia los estudios que se formulen respecto de Casas Baratas o Repartos para Casas Baratas por particulares, autoridades, sociedades cooperativas o de otra índole, los cuales le serán remitidos cuando se trate de otras ciudades que la Habana, por conducto de las Comisiones Provinciales, locales y autoridades de toda la nación.

XXIV. Estudiar y resolver los recursos que se establezcan contra resoluciones que dicten las autoridades, comisiones provinciales y locales en la aplicación de lo estatuido en esta Ley, cuando se alegue: error en la aplicación o cumplimiento de la Ley o de cualquier Ordenanza hecha para su aplicación; no estar determinado en la Ley el caso en cuestión; excepciones especiales a lo estatuido en el Reglamento u Ordenanzas de Casas Baratas, siempre que sean pedidas por personas o entidades a quienes directamente afecten los preceptos o regulaciones recurridas; justificadas variaciones de lo estatuido en Reglamentos u Ordenanzas de Casas Baratas en casos específicos en que tales variantes no sean contrarias al interés público, en que el cumplimiento exacto de tales reglamentos resultaría en la práctica innecesariamente riguroso y difícil de cumplir y siempre que el espíritu de la Ley, la seguridad pública y el bienestar social sean respetados al concederse las modificaciones o variantes pedidas.

Los recursos a que se contrae este artículo serán elevados al Consejo Nacional de Casas Baratas por conducto de las Autoridades o de las Comisiones Locales o Provinciales.

El Consejo resolverá en un plazo no mayor de 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de entrada y sus resoluciones serán definitivas y sin ulterior apelación una vez confirmados por el señor Presidente de la República, salvo la reclamación que pueda hacerse ante los tribunales de Justicia.

XXV. Estudiar y resolver las solicitudes que se le hagan en relación con los beneficios y estímulos dispuestos por esta Ley, bien sea por las sociedades que se dediquen a la construcción de casas baratas ajustándose a lo que dispone la Ley y su Reglamento, o por los particulares que se dispongan a construirlas por sí mismos.

XXVI. Estudiar y redactar un proyecto completo de mejoras de la vivienda y construcción de casas baratas para cualquier Comisión Provincial o Local que no cumpliera en el término señalado en esta Ley dicho estudio.

XXVII. Redactar proyectos de repartos y construcción de casas baratas y construirlas con sus propios recursos sólo en casos excepcionales en que quede demostrada la imposibilidad de encontrar compañías que puedan, auxiliadas legalmente, llevar a cabo los trabajos. En este caso las obras de todo género serán siempre hechas por el sistema de contrata y la administración de inmuebles, ventas de solares, etc., serán sacados a subasta también y adjudicadas a particulares o entidades que presten suficientes garantías.

XXVIII. Intervenir en todo lo que se relacione con el estudio, fomento, higiene y salubridad de las construcciones que el Consejo propicie o sancione.

XXIX. Asesorarse cuando lo considere conveniente a toda clase de persona o entidad familiarizada con los problemas de Casas Baratas o con ellos relacionadas y contratar los servicios de expertos siempre que lo considere necesario.

XXX. Todos los demás deberes y obligaciones que aparecen en esta Ley.

Art. 7. — Créase igualmente en cada Capital de Provincia, una Comisión Provincial de Casas Baratas que estará integrada en la siguiente forma:

Un magistrado designado por la Sala de Gobierno de la Audiencia de la Provincia, que presidirá.

Un delegado del gobernador de la provincia respectiva.

El Jefe Local de Sanidad o la persona que él designe.

Un arquitecto designado por el Colegio Provincial de Arquitectos.

El Alcalde Municipal o la persona que éste designe.

Un delegado del Ejército Constitucional.

Un miembro que será obrero, designado por el Consejo Nacional de la Vivienda mediante terna que elevará la Comisión Provincial correspondiente.

El ingeniero de la Provincia o el ingeniero que éste designe.

El Arquitecto Municipal.

Los delegados del Gobernador y del Alcalde deberán ser preferentemente técnicos de arquitectura o ingeniería.

Art. 8. — Serán funciones de las Comisiones Provinciales.

a) Aprobar, previo el informe favorable de la Dirección General de Construcciones, los planos y especificaciones de casas o barriadas baratas que se proyecten, para que cumplan con los requisitos legales, fijando a la vez, de acuerdo con esta Ley, las condiciones que deben llenar para que puedan disfrutar de los beneficios que se determinan en la misma, dando cuenta al Ayuntamiento correspondiente con una copia del proyecto aprobado.

b) Propiciar la construcción y reforma de casas baratas para su arrendamiento o venta, sea al contado, por mensualidades o por amortización acumulativa a los beneficiarios de esta Ley.

c) Propiciar la formación de sociedades cooperativas que se dediquen a la construcción de casas baratas o de Repartos de Casas Baratas.

d) Estudiar y remitir al Consejo Nacional de Casas Baratas, en el plazo fijado en esta Ley, proyectos completos para dotar de viviendas baratas a los beneficiarios de su provincia.

e) Proponer al Consejo todo cuanto tienda a mejorar las condiciones de vida de los beneficiarios de casas baratas, sugiriendo la aprobación de leyes que tiendan a ese fin, y si les fuera posible, remitirlas redactadas con el correspondiente articulado.

f) Rendir anualmente al Consejo Nacional de la Vivienda y en el mes de noviembre, un informe de las actividades que hubiere desarrollado durante el año pasado.

g) Utilizar los servicios de las oficinas técnicas del Municipio, la Provincia y Obras Públicas cuando lo estime necesario. Asesorarse de toda clase de personas o entidades que pudieran ayudarla en sus trabajos y contratar, cuando lo estime conveniente, los servicios de expertos.

h) Estudiar y remitir proyectos al Consejo Nacional de Casas Baratas para ingenios, colonias, poblados y caseríos de la Provincia pertenecientes a Municipios que tengan menos de diez mil habitantes, dentro del plazo señalado en esta Ley.

i) Reunir y archivar mandando copia al Consejo Nacional, datos estadísticos, planos, proyectos y otros documentos relativos a Casas Baratas y Repartos de casas baratas de todas las ciudades, ingenios y poblados de la Provincia.

j) Fijar e invertir un presupuesto anual que será pagado a partes iguales por el Gobierno Provincial y por el Municipio de la capital de provincia en cuanto a oficina, empleado y material, el cual presupuesto será aprobado previamente por el Consejo Nacional de Casas Baratas.

Art. 9. — El Consejo Nacional de Casas Baratas ejercerá al mismo tiempo en La Habana las mismas funciones que les son propias a las Comisiones Provinciales. Las Comisiones Provinciales serán a su vez Comisiones Locales de la capital de la provincia respectiva.

Art. 10. — Las Comisiones Provinciales crearán en todas las poblaciones de más de 10.000 habitantes, Comisiones Locales. Estas Comisiones Locales tendrán dentro de sus distritos respectivos iguales deberes y atribuciones que las Comisiones Provinciales y estarán integradas por cinco miembros que serán el Juez de Primera Instancia o Municipal, según su caso, quien la presidirá; el Alcalde Municipal o la persona que él designe, con preferencia un arquitecto o ingeniero, el Jefe Local de Sanidad, el Jefe Militar del puesto y un Delegado de la Asociación de Vecinos de la localidad reelegible cada cuatro años. En caso de no poder constituirse la Comisión Local exactamente como se prescribe, la Comisión Provincial queda facultada para sustituir las representaciones que faltaren con las personas que considere más idóneas para los cargos.

Art. 11. — El Consejo Nacional de Casas Baratas, las Comisiones Provinciales y las Comisiones Locales, se reunirán en sesión ordinaria en su domicilio oficial cada semana; y en sesión extraordinaria cada vez que lo estime necesario el Presidente o lo soliciten por escrito, con expresión del asunto que deba ser tratado, tres de los miembros del Consejo; en tal caso se hará la convocatoria para celebrarla, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la petición.

Art. 12. — En las sesiones ordinarias podrán tomarse acuerdos siempre que concurra la mayoría de los miembros del Consejo. En las extraordinarias (en que se requerirá igual quórum, para tomar acuerdos), se citará por escrito, con expresión del asunto que deberá ser tratado.

Esta citación se hará a los miembros del Consejo, no más tarde que el día anterior a su celebración, entendiéndose, sin embargo, que la asistencia obvia este requisito, al extremo de poder celebrarse en cualquier momento en que estén reunidos todos los miembros del Consejo, salvo las excusas presentadas por escrito, con el simple requisito de que exista el quórum reglamentario.

El orden, votación y cuanto más se relacione con el desenvolvimiento de las sesiones, será reglamentado por el Consejo Nacional de Casas Baratas, dentro de los treinta días siguientes a su constitución.

Art. 13. — La simple mayoría de los presentes bastará para dar por acordada la proposición objeto de la discusión, decidiendo, en caso de empate, el voto del Presidente.

Art. 14. — Se levantará acta de las sesiones que celebren tanto el Consejo Nacional de Casas Baratas como las Comisiones Provinciales y Lo-

cales, asentándolas en el libro correspondiente. Estas actas serán autorizadas por el Presidente y Secretario actuantes.

Art. 15.— Los miembros del Consejo Nacional de Casas Baratas y los de las Comisiones Provinciales percibirán por cada sesión ordinaria que celebren una dieta que fijará el Consejo Nacional de Casas Baratas.

Art. 16.— Siempre que cualquier miembro del Consejo o de las Comisiones Provinciales o Locales que no desempeñen cargo público, dejare de concurrir, sin causa justificada, a tres sesiones ordinarias consecutivas o seis en todo el año, se estimará como renuncia tácita, y el Consejo o la Comisión deberán así comunicarlo a la Institución que lo hubiere designado, para que proceda a designar el sustituto.

El incumplimiento sin causa justificada por parte de los funcionarios de las obligaciones que le van impuestas por esta Ley, será motivo para la formación del oportuno expediente que corresponde.

Art. 17.— Todo proyecto relativo a Casas Baratas o a Repartos de Casas Baratas, así como toda clase de solicitudes de constitución de Compañías de Casas Baratas y en general toda petición, recurso o sugestión de cualquier género relacionados con Casas Baratas o con Repartos de Casas Baratas, en cualquier lugar de la República, serán presentados a la Comisión Local o Provincial correspondiente según el caso. Informados favorablemente por estos organismos en un plazo no mayor de 15 días hábiles, serán remitidos al Consejo Nacional que tendrá 30 días hábiles para aprobar o rechazar dichas solicitudes o proyectos. En caso de desaprobación de un proyecto o solicitud por las Comisiones Locales o Provinciales, en el plazo fijado de 15 días le será notificado al interesado, quien podrá recurrir ante dichas Comisiones en primera instancia y en la última instancia ante el Consejo Nacional que resolverá siempre dentro del plazo de 30 días hábiles.

Art. 18.— Los proyectos de todas clases aprobados por el Consejo Nacional serán llevados a cabo en el lugar correspondiente bajo la supervisión de las Comisiones Provinciales o Locales según el caso, aparte de la supervisión especial que sobre ellos ejerza el Consejo Nacional de Casas Baratas. Dichos proyectos no podrán ser en ningún caso modificados ni alterados sin la aprobación del Consejo Nacional y deberán desarrollarse de acuerdo con el plan aprobado en tiempo, magnitud y toda clase de detalles técnicos y económicos.

Art. 19.— Todos los recursos sobre medidas, disposiciones o resoluciones adoptados por las Comisiones Provinciales y Locales, rechazados por éstas, podrán ser recurridos ante el Consejo Nacional que decidirá en definitiva.

Art. 20.— El Consejo Nacional de Casas Baratas queda facultado para recibir donaciones y legados y administrar los fondos, debiendo ren-

dir semestralmente un informe a ese respecto al Secretario de Hacienda, contentivo de sus actividades en ese período de tiempo.

Este informe deberá figurar en la memoria anual que rendirá al Secretario del Trabajo y que deberá editarse en la segunda quincena de diciembre de cada año.

Art. 21. — El cuidado, la conservación y el mejoramiento de calles, aceras y arbolado de las barriadas que se construyan al amparo de esta Ley corresponderán por la mitad del tiempo de amortización al repartista o la Compañía repartista, después a la Secretaría de Obras Públicas, y pasado algún tiempo al Ayuntamiento.

Art. 22. — El Consejo Nacional de Casas Baratas podrá en los casos no previstos en esta Ley o su Reglamento o en aquellos en que concurrieren especiales circunstancias, adoptar acuerdos que resuelvan libremente un asunto, siendo requisito indispensable para que tenga validez, que el acuerdo se adopte por seis votos favorables.

CAPITULO III

DEFINICIÓN DE LA CASA BARATA Y DEL REPARTO DE CASAS BARATAS

Art. 23. — Se consideran como casas baratas, para los efectos de esta ley:

a) Las viviendas que propiciadas por la misma se construyan de nueva planta, sean adaptadas a sus requisitos o los estén llenando al promulgarse la Ley, aisladas, semiaisladas o agrupadas en número no mayor de cinco, de uno o de dos pisos, para ser habitadas cada una por una sola familia, formando repartos o barrios, emplazadas bien en aglomeraciones urbanas o en suburbios o barrios exteriores de poblaciones, bien en regiones rurales, con tal de que reúnan las condiciones técnicas, higiénicas y económicas y de capacidad que se determinen en el Reglamento y que se destinen a ser ocupadas exclusivamente por personas poco acomodadas.

b) Las casas colectivas de cualquier número de pisos distribuidos en departamentos para ser habitados por familias de personas poco acomodadas y por célibes o personas solas de cualquier sexo, siempre que cumplan con las condiciones técnicas, higiénicas y económicas fijadas para ellas en esta Ley y su Reglamento.

Art. 24. — La renta catastral o alquiler anual de las Casas Baratas, comprendiendo la parcela de tierra y demás dependencias de la casa, no podrá exceder del 8 % del capital invertido.

Art. 25. — Los inmuebles que se destinen al alojamiento de varias fa-

milias o de personas que viven solas, comprendiendo el uso de los patios y las restantes dependencias, se considerarán como casas baratas, siempre que la suma de los alquileres de los departamentos, no exceda del 8 % de la inversión total.

La comprobación de que no se cumple la anterior condición o que cualquiera de los departamentos o habitaciones no se ajusten a lo dispuesto en los dos artículos anteriores, será motivo suficiente para que el inmueble pierda *ipso facto* su carácter de casa barata.

La probada exclusión o discriminación expresa o tácita de inquilinos, por motivo de raza, color o religión, será motivo suficiente para que el inmueble pierda *ipso facto* su carácter de casa barata.

Art. 26. — Serán Repartos de Casas Baratas, aquéllos en que los solares se vendan por metros a no más de la cantidad que se fije por Decreto Presidencial, precio que será fijado por cada localidad, oídas las Comisiones Provinciales y Locales. No serán Repartos de Casas Baratas, aquéllos en que la utilidad percibida por el propietario o Compañía propietaria del Reparto, exceda del 8 % del capital empleado en la compra de terreno y su urbanización. No serán Repartos de Casas Baratas, aquéllos que no se ajusten en sus condiciones técnicas y económicas a lo dispuesto en esta Ley y Reglamento para su aplicación. No serán repartos de Casas Baratas, aquellos en que se permita la construcción de casas y aun de una sola casa que no tenga el carácter de Casa Barata. No serán Repartos de Casas Baratas, aquéllos en que se vendan solares y aun un solo solar a persona o personas que no reúnan las condiciones de beneficiarios de Casas Baratas.

Art. 27. — Se consideran como beneficiarios de Casas Baratas para la aplicación de esta Ley, las siguientes:

a) Los obreros, jornaleros, trabajadores, sirvientes y demás personas que sólo cuenten para vivir con una cantidad que se fijará, según las localidades, por un Decreto Presidencial, a propuesta del Consejo Nacional de Casas Baratas, oído el parecer de las Juntas Provinciales y Locales.

b) Los miembros de las fuerzas armadas de la República, los dependientes y empleados subalternos e inferiores que perciban sueldos o jornales, tanto del Estado, Provincias, Municipios, como de entidades particulares, tales como sociedades industriales y comerciales, fincas de cultivo o cualquier otra entidad en que presten sus servicios, siempre que los sueldos o jornales que disfruten esas personas no excedan del máximo que se establezca.

Ese máximo se fijará, según las localidades y se revisará periódicamente por Decretos Presidenciales, a propuesta del Consejo Nacional de

Casas Baratas, oído el parecer de las Comisiones Provinciales y Locales.

c) Los profesionales y pequeños industriales y comerciantes que prueben debidamente que sus entradas anuales no exceden de la cantidad máxima que se fije para los comprendidos en los incisos anteriores.

Art. 28. — Las cantidades a que se refiere el artículo 27 que precede, podrán aumentarse en un décimo cuando el interesado tenga bajo su abrigo, a más de la cónyuge, tres hijos menores de 18 años, pero si el número de hijos que se encuentren en las condiciones expresadas llega o pasa de seis, las cantidades podrán aumentarse en dos décimos.

Art. 29. — El importe de los sueldos, salarios, pensiones o rentas que se han de tener en cuenta para la determinación del máximo previsto en el artículo 27 comprende no solamente lo que gane el jefe de familia personalmente, sino también lo que ganen su cónyuge, y los hijos que vivan a su abrigo.

Art. 30. — Cuando una barriada de Casas Baratas se encuentre emplazada en terrenos que corresponden a dos o más Municipios, dichas barriadas o partes aglomeradas se clasificarán para la aplicación de esta Ley, en la categoría a que pertenezca el Municipio de más población.

Art. 31. — No podrá considerarse como Casa Barata la que se construya para ser vendida, dada en amortización o habitada por su propio dueño, si la suma del valor del edificio, de las obras de urbanización indispensables y el del terreno, exceden del límite máximo que se señale para la localidad.

Art. 32. — Sólo podrá ser beneficiario de la Casa Barata el cubano, cabeza de familia, cuya edad está comprendida entre 21 y 50 años, cuyos ingresos no sean menores de treinta y seis pesos mensuales y que tenga antecedentes de capacidad en su trabajo o empleo.

A los efectos de la determinación de beneficiario, se entenderá por cabeza de familia al hombre casado, soltero, viudo o divorciado, con hijos o sin ellos; y la mujer, casada, viuda, soltera o divorciada, que tenga o no a su abrigo familia o personas que, por su orfandad, estén bajo su cuidado.

Se entenderá por familia a los efectos de esta Ley, una agrupación social formada por el hombre, su mujer e hijos sujetos a su potestad.

Art. 33. — El beneficiario de una Casa Barata no podrá tener ingresos que excedan de \$ 1.000 anuales si no tiene familia, de 1.600 pesos si su familia consta de dos a cuatro personas y de 1.800 pesos si su familia consta de cinco o más individuos.

Art. 34. — Las casas que se construyan al amparo de esta Ley y mediante préstamos en que intervenga el Consejo Nacional de Casas Baratas, se considerarán como patrimonio familiar y serán inembargables,

salvo que el embargo fuera solicitado por la entidad que facilitó el préstamo, al objeto de hacerlo efectivo.

Ningún inmueble construido o terreno adquirido bajo el control del Consejo Nacional de Casas Baratas, aun después de liquidada la deuda, podrá ser hipotecado, vendido o cedido en parte por el jefe de familia casado, sin el previo consentimiento por escrito de la mujer.

Los registradores de la propiedad anotarán esta prohibición en todas las escrituras notariales que les sean presentadas para su inscripción.

La inembargabilidad comprende la prohibición de inscribir cualquier otro gravamen sobre esos inmuebles.

Art. 35. — El Presidente de la República a propuesta del Consejo Nacional de Casas Baratas, fijará mediante Decreto las características especiales de las Casas Baratas y su costo máximo, para que puedan ser beneficiadas por esta Ley.

Art. 36. — Toda habitación individual o colectiva declarada Casa Barata y todo Reparto declarado de Casas Baratas por el Consejo Nacional de Casas Baratas gozarán de las exenciones y beneficios que se conceden por la presente Ley.

Art. 37. — No será permitido en ningún caso, que el adquirente de una casa o solar se comprometa a pagar mensualmente por concepto de amortización de capital, intereses y seguro de vida, una cantidad que exceda del treinta por ciento de su entrada mensual.

Art. 38. — Sólo Compañías destinadas exclusivamente a la construcción de Casas Baratas y legalmente establecidas con arreglo a esta Ley podrán usar el título de Compañía de Casas Baratas. Sólo Compañías destinadas exclusivamente a la construcción de repartos para Casas Baratas podrán ostentar el título de Compañía de Repartos para Casas Baratas, a condición desde luego de ser constituídas con arreglo a la presente Ley.

CAPITULO IV

VIVIENDAS RURALES

Art. 39. — A partir de la promulgación de esta ley queda prohibida la construcción, reconstrucción y reparaciones importantes de viviendas rurales que no se ajusten a las condiciones técnicas mínimas que se fijan en el artículo 40 y a las que determine el Reglamento que por el Consejo Nacional de Casas Baratas se redacte para la aplicación de esta ley.

Se entiende por reparaciones importantes a los efectos del presente artículo las que afecten a la estructura de cimientos, paredes y techos de las casas.

Art. 40 — Se concede un plazo de dos años, a partir de la vigencia de esta ley, para que los propietarios de fincas rústicas ejecuten en los locales de ellas donde residan solos o con sus familiares, sus aparceros, arrendatarios u obreros, cualquiera que fuere la categoría de estos últimos, las obras que sean necesarias para que la casa reúna las condiciones que se determinan en este artículo.

Los arrendatarios a su vez contraerán con respecto a su personal y sus subarrendatarios las mismas obligaciones asignadas a los propietarios en este artículo.

Dentro de este plazo de dos años deberán realizarse como mínimo las obras siguientes:

- a) Pisos de hormigón.
- b) Tabiques interiores.
- c) Local de baño y de cocina.
- d) Letrina.

Las autoridades cuidarán de que se cumplan estas condiciones mínimas y de que no se hagan obras infringiéndolas.

Las condiciones técnicas mínimas que se exigen para las viviendas rurales que se construyan, reconstruyan o sean objeto de reparaciones importantes a partir de la vigencia de esta ley, son las siguientes:

a) Los pisos deberán ser de cemento o de cualquier otro material impermeable, y tendrán una elevación no menor de 20 cms. sobre el nivel del suelo.

b) Las paredes exteriores podrán ser de madera, ladrillo o cualquier otro material apropiado, excepto yagua o material similar, siempre que previamente sea aceptado por el Consejo Nacional de Casas Baratas.

c) Las cubiertas deberán preferentemente construirse con el material impermeable, no metálico; también pueden construirse con paja de guano, en la forma que explicará el Reglamento.

d) Tabiques de madera, ladrillo, piedra, hormigón, yeso u otros materiales aprobados por el Consejo Nacional de Casas Baratas.

e) Será requisito indispensable que toda casa disponga de dos dormitorios, en los casos en que el matrimonio que la habita tenga hijos menores de doce años, debiendo contar una pieza más, cuando los hijos sean mayores de esa edad, al objeto de ser separados por sexos.

f) Cada casa deberá contar con un pozo de agua potable para el uso de la familia, debiendo colocarse junto al brocal del mismo una bomba, para elevar el agua a un tanque apropiado que la distribuya por medio de una tubería de hierro galvanizado a la pieza destinada a baño, donde habrán de instalarse un lavamanos y una ducha, con su tragante en el piso, ajustándose su instalación a las exigencias de cada caso.

El piso del baño deberá ser impermeable y lo mismo las paredes hasta una altura de 1.50 metros. Estos dos servicios, así como el vertedero y el fregadero instalados en la cocina, deberán desaguar en una fosa absorbente de la profundidad necesaria, que se construirá en el lugar que convenga.

g) A prudente distancia del pozo de agua potable y de la fosa absorbente que se cita en el inciso anterior, se construirá otra fosa destinada a recibir las excretas, sobre la que se construirá un recipiente apropiado para el uso de la familia. De ninguna manera deberá verterse en esa fosa servicio alguno de agua.

h) Las puertas y ventanas del edificio serán de madera, del tipo y tamaño que señale el Consejo Nacional de Casas Baratas, debiendo llevar en el exterior una malla tupida para evitar la entrada de mosquitos y demás insectos.

i) El Consejo Nacional de Casas Baratas hará constar en el Reglamento que redacte para la aplicación de esta Ley, cuantas medidas estime convenientes en relación con estas construcciones de acuerdo con el espíritu de la misma. Las autoridades cuidarán de que no se verifiquen obras clandestinas infringiendo este artículo.

Art. 41. — Los propietarios de centrales azucareros, colonos y propietarios de cualquier industria o comercio establecido en fincas rústicas a distancia de centros de población que el Consejo Nacional de Casas Baratas estime suficiente para que se exijan los requerimientos de este artículo, tendrán la obligación de proveer en un plazo no mayor de cinco años, contados a partir de la publicación de esta Ley en la Gaceta Oficial de la República, viviendas individuales o departamentos en grupos para sus empleados permanentes con familia, y habitaciones en pabellones higiénicos para los que no la tengan y para todos aquellos que no trabajen sino durante la zafra. Estas casas, granjas o habitaciones cumplirán con las condiciones impuestas por esta Ley y su Reglamento.

Art. 42. — Todos los propietarios, industriales y comerciantes mencionados en el artículo anterior, deberán presentar al efecto al Consejo Nacional de Casas Baratas en un plazo no mayor de seis meses a partir de la vigencia de esta ley, planos completos de sus fincas o de las fincas que ocupan y de sus bateyes; incluyendo en ellos todas las obras de urbanización que los afectan, con expresión del número de familias y personas que alberguen, número de obreros que trabajen durante las zafras, número de los que trabajan sólo en tiempo muerto y todos los demás datos que exige el Reglamento correspondiente así como un plan debidamente estudiado para completar las obras que son obligatorias por lo dispuesto en esta ley; detallando las que se llevarán a cabo en cada año

de los cinco que se fijan en el artículo anterior. El Consejo Nacional de Casas Baratas aprobará o rechazará dichos proyectos y planes y dictará las condiciones que estime pertinentes de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley y su Reglamento. En el caso de rechazarlo se expresarán las causas que motivaron tal resolución del Consejo y el propietario deberá en un plazo no mayor de 30 días enviar un nuevo proyecto y plan por conducto de la Comisión Local o Provincial correspondiente.

Art. 43. — Todos los propietarios de industrias, comercios, etc., que tengan veinte o más empleados u obreros permanentes y estén establecidos en centros de población o dentro del radio que fije el Reglamento de esta Ley, están obligados asimismo a cumplir con todo lo dispuesto en el artículo anterior.

Art. 44. — Tanto los propietarios de centrales azucareros, como los industriales y comerciantes comprendidos en los artículos que preceden, que quieran acogerse a los beneficios de esta Ley cobrarán alquileres en caso de hacerlo, no mayores de los que en la misma se fijan, a más de cumplir con las condiciones técnicas y demás requisitos exigidos por el Reglamento.

Art. 45. — Los propietarios de centrales azucareros, colonos, industriales y comerciantes que formen con sus empleados y obreros Compañías Cooperativas de Casas Baratas de acuerdo con las condiciones establecidas en esta Ley y su Reglamento, y en un plazo de seis meses a contar de su vigencia, tendrán la obligación de cumplir con los artículos anteriores, solamente en relación con aquellos que no integren las citadas compañías.

Art. 46. — Si cualquier azucarero, colono, industrial o comerciante, no pudiera cumplir en los plazos fijados con las obligaciones establecidas en la presente Ley, deberá comunicarlo al Consejo Nacional de Casas Baratas en un plazo de 30 días después de su vigencia, acompañando datos precisos relativos a su situación económica y causas que le impidan cumplirlas. El Consejo Nacional de Casas Baratas decidirá si debe dársele un plazo más largo para cumplir lo dispuesto en la Ley y ayudarle o no con préstamos o garantías de préstamos a ese fin, previo informe favorable de los técnicos capacitados, que envíe a estudiar el problema sobre el terreno, a cuya disposición pondrán los propietarios recurrentes, libros, documentos y toda clase de detalles aclaratorios que se les exijan por dichos técnicos.

Art. 47. — Las casas que se construyan dentro de los límites de los pueblos situados en el interior de la República, no podrán edificarse con la cubierta de paja de guano, rigiendo para las mismas las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Sanitarias y demás disposiciones vigentes.

Los propietarios de fincas que den frente a las carreteras construídas por el Estado o Municipio, o a líneas de ferrocarril deberán además de cumplir con los artículos que anteceden en lo que respecta a casas construídas o que se vayan a construir, mantener limpios los solares o campos frente a las viviendas y cuidadas las cercas y la vegetación de modo que el conjunto produzca agradable impresión al viajero. Las autoridades cuidarán del cumplimiento de este precepto.

Art. 48. — Los Gobernadores Provinciales y Alcaldes Municipales quedan obligados a incluir en sus presupuestos anuales un crédito equivalente al uno por ciento de los ingresos, para estimular por medio de adecuada propaganda, la pronta conversión de las actuales viviendas por otras modernas, sólidas e higiénicas que respondan al confort y civilización de sus moradores.

Asimismo quedan obligados a ingresar en la caja del Consejo Nacional de Casas Baratas el importe del uno por ciento de las recaudaciones para constituir el fondo de propaganda nacional. Las remesas deberán hacerse en los meses de febrero y agosto.

GRANJAS FAMILIARES

Art. 49. — El Consejo Nacional de Casas Baratas procederá, cuando lo estime conveniente, a repartir en parcelas de no más de media hectárea ni menos de un cuarto de hectárea, de la forma más económica, terrenos apropiados para el cultivo, que sean de la propiedad del Estado, la Provincia o el Municipio, o adquiridos por el propio Consejo por compra o expropiación, en la forma que se determine en el Reglamento que se redacte para la aplicación de esta Ley. Se establecerá en cada parcela una granja con capacidad para corrales de aves, huertas, arboledas, etc.

Estas parcelas serán vendidas al precio de costo con preferencia a matrimonios con hijos, obligándose el adquirente a cultivar la tierra, sembrando hortalizas y frutos menores y atendiendo a la vez a la cría de animales domésticos que sean permitidos por el Reglamento correspondiente y a cualquiera otras actividades apropiadas.

Art. 50. — Los adquirentes de una de estas parcelas o sus herederos, una vez que lleguen a ser propietarios de las mismas, no podrán venderlas fraccionadas, aunque sí traspasarlas íntegramente a personas que, al igual que ellos, reúnan las condiciones de beneficiarios de Casas Baratas o de beneficiarios de Repartos de Casas Baratas.

Art. 51. — Para la amortización de capital, intereses y seguros de vida, por concepto de la compra realizada, se ajustará el Consejo a lo que se dispone en la presente Ley.

Art. 52. — El Consejo Nacional de Casas Baratas estudiará de por sí los proyectos que crea necesarios para el emplazamiento de los inmuebles y demás anexos de cada granja. En éstas no deberá construirse más de una vivienda por parcela. También estudiará y si lo tiene a bien aprobará los proyectos que le sean presentados para el mismo objeto, los cuales estarán sujetos a las mismas condiciones.

Art. 53. — Los repartos de granjas familiares deben ser trazados de acuerdo con las siguientes condiciones mínimas aparte de las que se establezcan en el Reglamento complementario de esta Ley.

a) Las colonias o repartos de esta índole serán emplazados donde existe regadío o cuando menos agua abundante para utilizarla. Además los terrenos serán fértiles y apropiados a la clase de cultivo a que se destine, siempre estarán dotados con agua potable.

b) La forma y extensión de manzanas y solares y los trazados de las calles se acomodarán a la topografía del terreno.

c) Se dedicará a terreno de uso comunal un 20 % por lo menos del área total repartida aparte del que se destine a calles y plazas.

d) Los anchos mínimos de las calles trazadas y caminos que se dispongan en el interior de las manzanas serán de diez metros. Los perfiles, obras de ingeniería y construcción en general, arbolado, etc., serán de acuerdo con lo que disponga el Reglamento complementario de esta Ley.

e) En cada colonia deberán establecerse escuelas con capacidad suficiente para cumplir con sus fines, casas de socorro y un parque por lo menos.

f) Los servicios de agua y evacuación de excretas serán tan perfectos como lo permitan la extensión de la colonia y las condiciones locales; en todo caso se ajustarán a lo que disponga el Reglamento correspondiente.

g) La orientación de las calles será la más apropiada al clima y condiciones locales.

h) Las casas construídas en estas colonias lo serán de acuerdo con modelos oficiales para su distrito, modelos que serán preparados por el Consejo Nacional de Casas Baratas previa la celebración de concursos nacionales o locales y de otros medios que considere oportunos y convenientes. El emplazamiento de casas en cada parcela será estrictamente de acuerdo con la mejor orientación posible predominando esta condición sobre cualquier otra circunstancia.

i) En colonias de más de trescientas parcelas se construirá un pequeño hospital o enfermería a menos que la corta distancia de poblaciones o centros importantes permita suprimirlos a juicio del Consejo Nacional de Casas Baratas.

j) También se construirá una Casa Club para toda la colonia cuan-

do ella conste de más de quinientas parcelas así como otros edificios que a juicio del Consejo Nacional de Casas Baratas fueren necesarios para el mejoramiento, comodidad o educación social de los colonos, sin exclusivismos por motivo de razas, color, religión o sexo.

k) No será aprobado por el Consejo Nacional de Casas Baratas ningún proyecto de granjas familiares en que no aparezcan debidamente emplazadas y orientadas las plantas de las viviendas que en ellas han de ser construídas así como alzados, secciones y demás detalles de las mismas. Los adquirentes de parcelas o compañías que la construyan han de ajustarse a dichos planos con toda exactitud.

l) Siempre que fuera posible se proyectarán manzanas o supermanzanas de gran extensión cuyas calles y caminos interiores serán mantenidos por los adquirentes de parcelas correspondiendo únicamente al Estado, Provincia o Municipio, según el caso, la conservación de las carreteras que circunvalen dicha supermanzana. Durante la primera mitad del período de adquisición la Compañía o entidad repartidora cuidará, sin embargo, de la conservación de las calles y caminos interiores. En el Reglamento se incluirá un modelo de proyecto de esta clase de colonia.

m) El Consejo Nacional de Casas Baratas cuidará de que el alumbrado de estas colonias o repartos de granjas familiares sea el más apropiado y menos peligroso posible. Al efecto gestionará con los municipios, ingenios u otros centros cercanos la posibilidad de proveer de flúido eléctrico a bajo precio a las colonias al tiempo de aprobar los proyectos presentados para las mismas.

Art. 54. — El abandono injustificado a juicio del Consejo, por tres meses, del cultivo de estas granjas familiares durante el tiempo de adquisición por las personas a quienes fueron cedidas, será la razón suficiente para rescindir el contrato celebrado con el Estado, Provincia, municipio o Consejo Nacional de Casas Baratas, según el caso.

Art. 55. — Si el interesado prefiere arrendar la granja, el Consejo Nacional de Casas Baratas podrá entonces entregársela en arrendamiento con opción a compra, en plazo de 30 años, renovable indefinidamente.

Art. 56. — El precio de arrendamiento de estas parcelas no podrá, en ningún caso, exceder del 6 % del valor de la construcción y del terreno, incluyendo el costo de las mejoras que se hubieren introducido en el mismo por el anterior arrendatario o por el propio Consejo Nacional de Casas Baratas.

Art. 57. — En lo que se relaciona con las mejoras de estas granjas, el arrendatario disfrutará de los mismos derechos que el propietario, es decir, será propietario absoluto de las mejoras introducidas por él en el terreno, sean cuales fueran la naturaleza de las mismas, si previamente

las autorizó el Consejo Nacional de Casas Baratas con autorización por escrito del propietario y en el caso de que éste o quien le sustituyere se negare, vencido el contrato, a prorrogarlo por otros treinta años, tendrá derecho el arrendatario a que se le reintegre el valor de dichas mejoras, previa tasación apreciada por los peritos designados, uno por el interesado y el otro por el Consejo Nacional de Casas Baratas, decidiendo en caso de estar los peritos en desacuerdo el propio Consejo, constituido en tribunal, debiendo dictarse el fallo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de esta Ley.

Art. 58. — El arrendatario está autorizado para transmitir por herencia o en cualquier otra forma a otros beneficiarios de casas baratas, con la aprobación del Consejo Nacional de Casas Baratas y oído el propietario, el contrato de arrendamiento y las mejoras que haya introducido en el terreno.

Art. 59. — Igualmente tendrá el arrendatario capacidad legal para gravar con hipotecas u otros gravámenes, las mejoras introducidas en el terreno, tales como siembra de árboles, construcción y ampliación de la vivienda, construcción de corrales para aves, otras bienhechurías a cuyo efecto se autoriza la hipoteca sobre las mejoras que afecten al terreno.

Art. 60. — Tanto los arrendatarios como los propietarios de estas parcelas durante el tiempo de la compra estarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, siendo requisito indispensable que habiten con su familia en el inmueble.

CAPITULO V

COMPRAS Y ARRENDAMIENTOS

Art. 61. — Las condiciones de adquisición o de arriendo de casas, solares, departamentos, habitaciones y parcelas pertenecientes a casas repartos o colonias de Casas Baratas, serán fijadas claramente en los reglamentos de las compañías propietarias, incluyendo lista de alquileres, reglamentos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Casas Baratas. Las condiciones generales enunciadas en los artículos que siguen, pertenecientes a este capítulo, deben ser exigidas sin embargo, en todo reglamento de compañías acogidas a los beneficios de esta Ley. Los Ayuntamientos y Consejos Provinciales serán considerados como compañías por lo que respecta a esta ley y en lo referente a Casas Baratas o Repartos de Casas Baratas.

Art. 62. — En todo comprador o arrendatario de Casas Baratas indivi-

duales y en todo comprador de solares para Repartos de Casas Baratas deberán concurrir las siguientes condiciones:

- a) Ser cubano, no menor de 21 ni mayor de 50 años.
- b) Tener familia a su abrigo.
- c) Observar buena conducta.
- d) No estar en posesión de propiedades que excedan de dos mil pesos o renta que corresponda a esta suma calculada al seis por ciento de interés anual.
- e) Disfrutar de un jornal o sueldo no menor de treinta y seis pesos mensuales.
- f) Adjuntar una declaración jurada donde conste que ni él ni su esposa e hijos a su abrigo, sean dueños de bienes o rentas que excedan el límite impuesto por el inciso d) de este artículo.

g) Adjuntar una certificación de matrimonio expedida por el Juzgado Municipal o Notario correspondiente, en el caso de que fuere casado, y otra relativa a la inscripción en el Registro Civil de los hijos, si los hubiere.

En el caso en que el solicitante fuere soltero, viudo o divorciado, deberá acompañar una certificación expedida por el Capitán de policía o Jefe de Puesto de la Guardia Rural más cercano, en la que conste que mantiene a su amparo a sus padres, hijos o hermana viuda con hijos.

En el caso de que el solicitante tuviere familia concubinaria y desease legalizar su estado civil, el Consejo Nacional de Casas Baratas, o las respectivas comisiones provinciales o locales estarán obligados a facilitarle de inmediato y gratuitamente el modo de realizarlo de acuerdo con las leyes vigentes.

h) Presentar una certificación expedida por el Negociado correspondiente de la Secretaría de Justicia, relativa a sus antecedentes penales, donde conste que no ha sido condenado por delito infamante.

Art. 63. — Si se comprobase que el solicitante hubiere falseado la verdad al dar contestación a las preguntas formuladas en la hoja de solicitud, a que se refiere el artículo anterior, se le negará la petición, sin perjuicio de dar cuenta a los tribunales del delito de perjurio en que incurriere.

Art. 64. — Si otorgada la concesión se comprobase que el interesado maliciosamente omitió datos o antecedentes que ocultan su verdadera personalidad, se le rescindirá en el acto el contrato de compra-venta celebrado y perderá todas las cantidades que hubiere entregado por concepto de amortización, debiendo *ipso facto* abandonar la casa con su familia, excepto si hubiere otro familiar apto para abrogarse en su derecho y sin perjuicio de la responsabilidad criminal en que hubiere incurrido.

Art. 65. — Las casas a que aspire el solicitante o el departamento que trate de arrendar, satisfacerán a las necesidades de su familia, especialmente en lo que respecta al número de alcobas y otras piezas.

Art. 66. — Las ventas de solares se harán con arreglo a un plan rigurosamente matemático de suerte que especifiquen cuantía y época de cada uno de los plazos, razonando los conceptos de las cuotas diversas que lo constituyen, alquiler, amortización, seguros, etc.

Art. 67. — Se constituirá como garantía de pago y en el momento de celebrarse el contrato, una hipoteca sobre la casa de que se trata, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad de oficio y no podrá cancelarse hasta la completa percepción del precio por el vendedor de la casa.

Art. 68. — Las casas baratas sólo podrán ser habitadas, bien en concepto de alquiler o mediante su adquisición en propiedad, por individuos que reúnan las condiciones de beneficiarios de casa barata.

Las casas colectivas o de apartamentos que por razones especiales hubiere construído la Comisión, sólo deberán ser ocupadas en alquiler y nunca podrán ser adquiridas por quienes las habiten.

Las casas de este tipo que construyan las sociedades cooperativas o los particulares, únicamente podrán disfrutar de los beneficios que otorga esta ley, si el total de alquileres de los departamentos no excediera del 8 % anual del capital invertido.

Art. 69. — Copias de los balances y memorias anuales completas de todas las Compañías de Casas Baratas serán remitidos al Consejo Nacional de Casas Baratas y así se hará constar en los Reglamentos respectivos.

Art. 70. — Una vez resuelta favorablemente la solicitud y autorizada la ocupación de la casa, el adquirente comenzará a abonar sus plazos de amortización por concepto de capital, intereses y seguro de vida.

Art. 71. — El valor del terreno y del edificio, será amortizado dentro del término de 20 años, devengando un interés de un 3 % anual pagadero por mensualidad, no admitiéndose en ningún caso, entregas anticipadas.

Las concesiones otorgadas al amparo de esta ley, no podrán anularse por el hecho de que cambien las condiciones económicas de los compradores o inquilinos.

Art. 72. — Al adquirente de una casa, solar, o parcela al amparo de esta ley que se viere imposibilitado de cumplir el contrato, bien por inutilidad física, por trasladarse a otro municipio o por cualquiera otra causa que a juicio del Consejo Nacional de Casas Baratas, esté debidamente justificada, le será concedido un plazo de sesenta días para transmitir sus derechos y obligaciones a tercero, aprobado por la Compañía

vendedora, que llene los requisitos exigidos por esta Ley, y en el caso de que no lo encontrare, la Compañía procederá a vender libremente el inmueble en la forma prevista en su reglamento, devolviendo al cedente la diferencia que resulte en su favor después de deducido el importe del 8 % anual por concepto de interés a que se refiere el artículo 68 y el tanto por ciento correspondiente por depreciación de la propiedad.

Art. 73. — Cuando el adquirente de una casa, solar o parcela, bien por enfermedad, falta de trabajo o cualquier otra causa, dejare de abonar sus cuotas durante dos meses, será notificado por escrito de que si pasados treinta días de la fecha de la notificación no hubiere satisfecho los plazos adeudados, se le rescindiré el contrato de compraventa y perderá todo derecho sobre la casa, pudiendo, no obstante, acogerse a lo que dispone el artículo anterior.

Art. 74. — Al firmarse el contrato de compra-venta el Consejo facilitará al adquirente copia certificada de los planos del inmueble, y le estará prohibido hacer modificaciones que alteren en cualquier forma la construcción, sin previa autorización del Consejo Nacional de Casas Baratas y oída la Compañía propietaria.

Art. 75. — Si por cualquier circunstancia se hiciese necesario realizar en el edificio alguna obra, motivada por causa de fuerza mayor, correrá ésta por cuenta del adquirente, y no podrá realizarla sin haber obtenido por escrito del Consejo el permiso correspondiente, que se le expedirá sin costo alguno.

Art. 76. — El departamento de Construcciones del Consejo está obligado a girar inspecciones periódicas a cada inmueble construído al amparo de esta Ley, debiendo comunicar por escrito a los interesados, las obras que precisen realizarse en los mismos y los plazos que se les conceden para ejecutarlas.

La Dirección de Construcciones del Consejo deberá comunicar al Consejo, aquellos casos en que las obras de carácter urgente no se hubiesen ejecutado dentro del plazo concedido, para que éste decida lo que corresponde, pudiendo acordarse, incluso, la rescisión del contrato de compra-venta.

Art. 77. — Al objeto de poder establecer las responsabilidades del adquirente o arrendatario respecto a la conservación del inmueble, deberá hacerse constar por escrito, al tomar posesión del inmueble el buen estado en que se le entrega el mismo.

Art. 78. — La persona que obtenga la posesión de un inmueble a partir de la fecha de la adjudicación, comenzará a abonar los plazos que por concepto de intereses, amortización y seguro de vida se obligue a

pagar en el contrato que se firme, no recibiendo el título de propiedad hasta que se liquide el último plazo.

Art. 79.— El Consejo Nacional de Casas Baratas podrá rescindir el contrato de compra-venta en los casos siguientes:

- a) Por falta de pago de seis mensualidades consecutivas.
- b) Cuando por el mal cuidado de la casa por parte del beneficiario, sufra ésta daños de importancia.
- c) Cuando el beneficiario o su familia, observen reiteradamente, una conducta que ofenda a la moral o moleste a sus convecinos.

Art. 80.— El adquirente de una propiedad o sus sucesores, cuando los obligue una causa debidamente justificada a juicio del Consejo, oída la Compañía propietaria, podrá solicitar la rescisión del contrato de compra-venta de la casa, y tendrá derecho, cuando se revenda la casa, a que les sean devueltas las cantidades que hubiere entregado por concepto de amortización de capital e intereses, así como también el valor de las mejoras útiles, que autorizadas por el Consejo hubiere realizado en el inmueble, deduciéndose, como es consiguiente, el valor de las reparaciones que fueren necesario realizar en la casa para dejarla en condiciones debidas, así como una cantidad proporcional y que se fije de acuerdo con el reglamento de la compañía por concepto de alquiler y depreciación de la vivienda.

Art. 81.— Mientras no posea el pleno dominio de la finca, ningún adquirente de una casa podrá alquilarla ni enajenarla, excepto en los casos taxativamente mencionados en esta Ley, ni establecer en ella comercio ni industria alguna, ni recibir en depósito mercancías de ninguna clase.

La violación de esta cláusula le hará perder todos sus derechos a la casa que adquirió y sólo podrá reclamar como indemnización lo que dispone el artículo anterior.

Art. 82.— En caso de rescisión del contrato por deterioro considerable de la propiedad, por reiterada mala conducta del adquirente o su familia, por destino de la casa arrendada a uso contrario a las buenas costumbres o a la moralidad o a la seguridad de los vecinos y siempre que exista fallo judicial que así lo justifique, las sumas pagadas por cada individuo pasarán a ser propiedad del Consejo cuando se revenda la casa, sin que el interesado tenga derecho a reclamación de ninguna clase.

CAPITULO VI

REPARTOS PARA CASAS BARATAS EN POBLACIONES Y SUS SUBURBIOS

Art. 83. — El reglamento complementario de esta ley establecerá detalladamente las condiciones que deben exigirse tanto en los Repartos de Casas Baratas, hechos para vender solares, como en los proyectados para vender parcelas con casas baratas construídas, incluyendo las que deben exigirse para la ejecución y presentación de los correspondientes proyectos y en general todo lo relacionado con esta materia. No obstante, las siguientes condiciones deben incluirse taxativamente en el citado Reglamento.

Art. 84. — En la urbanización de nuevas barriadas de viviendas baratas conforme a esta ley será obligatorio dotar a todas las calles de árboles de sombra en proporción conveniente.

No se podrá fabricar en ningún solar o parcela para casa barata sin dejar por lo menos un cuarenta por ciento de superficie descubierta.

Art. 85. — En la urbanización de nuevas barriadas de Casas Baratas, se exigirá que se incluyan terrenos en proporción no menor del veinticinco por ciento para establecer parques, escuelas, gimnasios, bibliotecas, establecimientos comerciales, teatros y cooperativas de consumo, construcción, etc., etc.

La urbanización de estos terrenos disfrutará de los mismos beneficios que concede esta ley a las casas, y por ello habrán de reunir también los requisitos que se determinan en la propia ley.

CAPITULO VII

DE LAS INTER-RELACIONES Y DEBERES DE LA PROVINCIA, EL MUNICIPIO Y LAS COMISIONES PROVINCIALES Y LOCALES

Art. 86. — Todas las Comisiones Provinciales y Locales, utilizando el personal técnico de los respectivos Gobiernos Provinciales y Municipios y el de las Secretarías de Obras Públicas, Sanidad y Agricultura de la localidad, quedan obligadas a enviar al Consejo Nacional de Casas Baratas, en el plazo de un año contado a partir de la fecha de su constitución, un plan completo de casas baratas acomodado a las necesidades locales y a las condiciones fijadas en esta Ley y su Reglamento. Para formular este plan deberán reunirse datos estadísticos y preparar planos y gráficos que expresen claramente:

a) Emplazamiento y número de solares o casas de vecindad que existen en cada ciudad o pueblo y familias que residen en cada uno de ellos, con expresión de sexos y edades y del número de personas que ocupan cada cuarto.

b) Número, emplazamiento y capacidad de casas que, construídas para una sola familia, estén ocupadas por dos o más familias.

c) Emplazamiento y condiciones técnicas de las viviendas que existan en cada localidad, propias por sus reducidas dimensiones para ser ocupadas por familias de posición económica modesta.

d) Emplazamiento, número y capacidad de casas que se estén construyendo y que por su amplitud resulten apropiadas para ser ocupadas por personas de modestos recursos.

e) Emplazamiento y capacidad de edificios que por su amplitud, distribución y condiciones sanitarias, puedan previa las correspondientes adaptaciones, destinarse a viviendas de familias modestas.

f) Alquiler mensual que pagan familias y personas solas por departamentos y habitaciones en casas individuales y colectivas.

g) Emplazamiento, tipo y número de casas que precisaría construir para dar alojamiento adecuado a los beneficiarios de casas baratas que habiten casas insalubres e inapropiadas.

h) Emplazamiento, número y condiciones de casas que por su estado de deterioro y ruina deben demolerse.

i) Tipos de casas que convendría edificar, bien colectivas o aisladas, para alojamiento de familias, y lugares apropiados para su emplazamiento.

j) Y en general toda clase de datos que pongan de manifiesto las necesidades de la vivienda para las clases modestas.

Art. 87. — Reunidos, enumerados en el artículo anterior y conocidos que sean las necesidades de cada localidad, las respectivas comisiones provinciales y locales quedan obligadas a redactar el correspondiente informe que, a más de comprender las medidas de carácter urgente que deban tomarse en cada caso, contendrá un plan de construcción de casas baratas ajustado en todo a los que establezca el Reglamento de esta Ley.

Si el Consejo Nacional de Casas Baratas estimare conveniente el plan, lo devolverá a la comisión remitente con las enmiendas que tuviera a bien introducir, a fin de que dicho plan sea respetado y desarrollado metódicamente en la localidad.

Art. 88. — Todo proyecto de casas baratas o de repartos de casas baratas será presentado por quintuplicado a la Comisión Provincial o Local respectiva.

La Comisión Provincial o Local aprobará o rechazará provisionalmente el proyecto en un plazo no mayor de siete días hábiles. En el primer caso remitirá una copia al Consejo Nacional de Casas Baratas, otra respectivamente a la Secretaría de Sanidad y al Ayuntamiento respectivo para su conocimiento y archivo.

En caso de rechazar el proyecto, lo devolverá completo al propietario para que le haga las correcciones debidas.

Si el Consejo Nacional estimare conveniente el proyecto, comunicará su aprobación a la comisión remitente con las enmiendas que estime necesarias. Si lo desaprueba lo devolverá a la comisión remitente para que ésta a su vez notifique al propietario o le devuelva el proyecto según el caso.

Recibida por la Comisión remitente la aprobación de un proyecto impartida por el Consejo Nacional de Casas Baratas, lo comunicará al propietario enviándole una copia del proyecto aprobado.

La misma tramitación seguirá cualquier proyecto planeado por un municipio, Consejo Provincial o cualquier otra entidad.

Los proyectos a que se refiere este artículo contendrán los siguientes particulares y los demás que se consignen en el reglamento de esta Ley.

Los planos necesarios de topografía y parcelario de conjunto de los terrenos donde se desee fomentar la barriada, indicando en ellos el trazado de las calles, acotando anchos, largos, restantes, pendientes y ángulos de encuentro de las mismas, superficie de cada solar, parcelas que se destinen a edificios públicos y a parques, linderos, curvas de nivel, perfiles longitudinales y transversales de cada calle en particular, marcándose las redes de tuberías de agua potable y alcantarillado y una memoria descriptiva que explique el reparto proyectado.

Art. 89. — En ningún caso ni por ningún motivo, podrán los Consejos Provinciales ni los Municipales, llevar a cabo por el sistema de administración, obras de urbanización de terrenos, ni de construcción de casas, bien individuales para darlas en venta o alquiler a personas que reunan las condiciones de beneficiarios de casas baratas.

El Consejo Nacional de Casas Baratas inspeccionará los trabajos al objeto de que las obras se ejecuten de acuerdo con los planos y especificaciones que se hubieren aprobado, no pudiendo introducirse en los mismos modificación alguna que no conozca y apruebe previamente dicho Consejo.

Art. 90. — Dentro de los noventa días siguientes a la publicación de esta Ley en la Gaceta Oficial de la República, el Secretario de Hacienda, los Gobernadores Provinciales y los Alcaldes Municipales quedan obligados a remitir al Consejo Nacional de Casas Baratas, una relación

de los terrenos de su pertenencia que puedan ser dedicados a estas atenciones, expresando claramente la situación, extensión y demás particulares de cada uno de ellos, y la forma y condiciones en que habrían de arrendarlos o venderlos a compañías, sociedades cooperativas o particulares que se dispongan a urbanizarlos para ser vendidos en parcelas a personas que reúnan las condiciones de beneficiarios de casas baratas contenidas en esta Ley.

Art. 91. — Cuando uno de estos terrenos sea cedido en venta, o arrendamiento a un particular o entidad constructora será requisito indispensable e ineludible, hacer constar en la escritura o documento que se redacte la condición de que dichos terrenos habrán de dedicarse necesariamente a la construcción de casas baratas, ajustándose a lo que dispone esta ley y su reglamento y especificándose el plazo máximo dentro del cual habrán de iniciarse y terminarse dichas construcciones.

El incumplimiento de esta condicional será motivo suficiente para la rescisión del contrato.

Art. 92. — Se autoriza a los Ayuntamientos para realizar la compra de terrenos que por su situación y condiciones puedan utilizarse para construir en ellos casas baratas, con el fin de urbanizarlos convenientemente en parcelas, para ser vendidas con destino a este género de edificaciones, siendo requisito ineludible que el Consejo Nacional de Casas Baratas emita informe favorable para realizar la compra, prevaleciendo en estas operaciones lo que se dispone en el artículo 89.

Todo Ayuntamiento deberá dedicar a la compra de estos terrenos cuando no lo posea en área que el Consejo Nacional de Casas Baratas estime suficientes, un dos por ciento por lo menos de su presupuesto anual. Esta obligación regirá por diez años a contar de la fecha de la promulgación de esta Ley.

Art. 93. — Para que los Ayuntamientos puedan acogerse a los beneficios que concede esta ley, deberán someter sus proyectos de urbanización y de construcción de casas a la aprobación del Consejo Nacional de Casas Baratas, quien cuidará que la construcción se ajuste en un todo a lo que dispone esta Ley.

Art. 94. — En caso de negligencia de las Comisiones Provinciales y Locales en el cumplimiento de las obligaciones que se asignen en esta ley a cada municipio, el Consejo Nacional de Casas Baratas les apercibirá para que en el plazo que se les señale, presenten, juntamente con su informe, el plan de obras que se hubiere estudiado después de dar cumplimiento a lo que se dispone en los artículos.

CAPITULO VIII

CREACIÓN DEL SEGURO DE VIDA

Art. 95. — El Consejo Nacional de Casas Baratas procederá a establecer un seguro temporario de vida, obligatorio a toda persona que adquiriera una casa barata mediante una cuota que se fijará en su oportunidad con la cual garantiza a su familia en caso de que muriere antes de satisfecha la deuda, el pago de las cuotas que resten para dejar liquidada la propiedad.

La cifra máxima del capital asegurado deberá ser igual al costo del inmueble.

Se autoriza al propio Consejo para que solicite de las Compañías de Seguros de Vida, legalmente autorizadas para ejercer en la República, proyectos de seguros sobre la vida de los beneficiarios de casas baratas, escogiendo entre las ofertas que le fueren hechas, aquélla que responda mejor al espíritu de esta ley.

Art. 96. — El firmante de una solicitud de seguro deberá dar contestación a las preguntas y someterse a los reconocimientos médicos que se estimen necesarios. En caso de rechazarse la solicitud, la decisión no podrá ser discutida.

El seguro surtirá efecto desde el momento en que se firme la póliza.

Art. 97. — La prima por concepto de seguro de vida podrá ser pagada en una anualidad adelantada al hacerse el contrato de compra venta de la casa o por mensualidades que irán progresivamente reduciéndose, según el riesgo.

La duración del contrato deberá fijarse de modo que no incluya ningún pago de prima después de tener el asegurado cumplidos 65 años de edad.

Art. 98. — Las condiciones generales, así como las tarifas de estos seguros se someterán a la aprobación del Presidente de la República, determinándose el cuadro de mortalidad, el tipo de interés y el descuento por gastos de administración, que hayan servido de base para la redacción de las tarifas.

CAPITULO IX

DE LA TRANSMISIÓN POR HERENCIA DE LAS VIVIENLAS ECONÓMICAS

Art. 99. — El cónyuge superviviente no divorciado, o divorciado pero no culpable según la ley, tendrá el derecho de habitar toda su vida la casa, mientras pezmanezca en estado de viudez, aunque el valor del inmueble exceda de la cuota viudal.

Igual derecho se reserva a los hijos menores del propietario difunto hasta que alcancen la mayoría de edad.

Art. 100. — En el caso de que no existiera el cónyuge superviviente, disfrutarán del derecho de herencia, los hijos o descendientes del difunto.

Igualmente disfrutarán de ese derecho, los hijos cuando se encuentren incapacitados de hecho a juicio de la junta local o de derecho cuando se haya hecho la declaración que establece en el Código Civil.

Art. 101. — El derecho de herencia tanto en la sucesión testada como en la ab-intestado, se adjudicará al heredero a quien corresponda de acuerdo con la legislación vigente, siempre que al posesionarse de la herencia pueda acreditar la condición legal de beneficiario de Casa Barata.

Si fuesen varios los herederos que quisieran posesionarse del inmueble, se preferirá al que ofreciese mayor pago en efectivo de las cantidades que pertenezcan a los demás herederos, prefiriéndose al que tenga más hijos y luego al más pobre.

En igualdad de circunstancias decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante un notario.

Art. 102. — En los casos en que no haya heredero por testamento o ab-intestado se abrirá un concurso al objeto de que el Consejo Nacional de Casas Baratas otorgue la adjudicación de la casa a un inválido del trabajo.

Art. 103. — Si entre los descendientes del cónyuge difunto hubiere uno o más menores, cualquier familiar o el Presidente del Consejo Nacional de Casas Baratas estarán obligados a pedir al Juzgado correspondiente que decrete la indivisión del inmueble hereditario, la que se mantendrá en firme hasta que todos los herederos hayan alcanzado la mayoría de edad, teniendo derecho esos menores a habitar en la casa durante dicho tiempo.

Art. 104. — El inmueble que de acuerdo con el artículo anterior, obtenga la calificación de indivisión, no será embargable durante el tiempo de la misma.

La inembargabilidad cesa una vez que llegue a la mayor edad el menor de los herederos o cuando dejen de habitar la casa los herederos.

Art. 105. — Podrán no obstante ejercer la acción contra el inmueble declarado inembargable los que sean acreedores a pagos de daños y perjuicios en virtud de una sentencia en materia criminal.

Art. 106. — En caso de fallecimiento del adquirente, la transmisión de la propiedad estará exenta de toda tributación fiscal, cuando se trate de herederos directos, disfrutando solamente de una bonificación de un cincuenta por ciento por concepto de dicha tributación, cuando la transmisión sea a colaterales.

Art. 107. — El Consejo Nacional de Casas Baratas tramitará de oficio y gratuitamente el intestado o la testamentación de los beneficiarios de casas baratas hasta dar posesión a los herederos.

Art. 108. — El cónyuge sobreviviente no podrá en modo alguno, ser obligado a la división de la propiedad por los otros herederos.

En caso de fallecimiento de ambos cónyuges, los hijos no podrán dividirse la propiedad mientras haya menores de edad.

CAPITULO X

DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

Art. 109. — Se declaran de utilidad pública los terrenos que a juicio del Consejo Nacional de Casas Baratas sea necesario expropiar para la edificación, higienización y ensanche de las poblaciones a que se refiere la presente ley, en los casos en que ese dictamen sea aprobado por el Presidente de la República.

La tramitación legal de dicha expropiación se llevará a cabo conforme a la ley vigente.

Art. 110. — El justiprecio de cada finca, cuando las partes interesadas estuvieren en desacuerdo, lo determinará un perito designado por cada parte y un tercero elegido por el Consejo Nacional de Casas Baratas, suscribiendo los tres el informe en un solo acto y conjuntamente.

Deberá tenerse en cuenta para hacer la tasación, el valor de las fincas análogas por su clase y situación que estén situadas en el mismo pueblo o ciudad.

Art. 111. — No podrá considerarse en el precio de tasación el aumento de valor que pueda experimentar la propiedad por consecuencia de obras que se proyecten ni las mejoras o ampliaciones que puedan ejecutarse después de haberse declarado la necesidad de adquirir o expropiarse la finca, pudiendo únicamente aumentarse en un diez por ciento el tipo de tasación, como valor de afección del inmueble.

Art. 112. — Cada parte abonará los honorarios de su perito y los del que fuere designado por el Consejo Nacional de Casas Baratas, los abonará la entidad o particular que obtenga la posesión del inmueble.

Art. 113. — Si los tres peritos llegaran a ponerse de acuerdo, la entidad o particular que esté interesado en la compra del terreno y que haya obtenido la aprobación del proyecto, podrá tomar posesión de él o de los terrenos o fincas, pagando previamente el importe de la tasación al propietario.

Art. 114. — Si el propietario del terreno no aceptare el informe de los peritos el interesado entonces tomará posesión del terreno, depositando antes, en el Juzgado correspondiente, una cantidad que será el duplo de lo tasado por dichos peritos.

Art. 115. — Cuando los tres peritos estuviesen en desacuerdo, servirá de base a los efectos de lo determinado en el párrafo anterior la tasación del perito designado por el Consejo Nacional de Casas Baratas.

Art. 116. — El expediente de expropiación se dará por terminado con el acto de adjudicación del inmueble, inscribible en el Registro de la Propiedad y no podrá interrumpirse por ninguna causa, incluso el ejercicio de acciones civiles o contencioso-administrativo, ante los tribunales.

Art. 117. — Si el propietario del terreno que hubiere de ser expropiado en virtud de los artículos anteriores, se comprometiere a construir en dicho terreno uno o varios edificios debidamente aprobados por el Consejo Nacional de Casas Baratas, y diere la garantía necesaria de que hará la obra en el plazo que se le señale, quedarán en suspenso los trámites de expropiación.

Art. 118. — Si el proyecto que motivare una expropiación no se realizara en el plazo señalado en el decreto de aprobación, los propietarios del, o de los terrenos podrán recuperar la propiedad del mismo devolviendo la cantidad recibida y percibiendo de la fianza depositada la indemnización que le corresponde, que será señalada por el Consejo Nacional de Casas Baratas.

CAPITULO XI

CREACIÓN DE IMPUESTOS

Tuve en cuenta también al redactar el articulado de este Proyecto de Ley, la manera de llevar adelante la construcción de casas, ocupándome del capítulo correspondiente a la creación de impuestos para hacer viable el proyecto en cuestión, el cual capítulo quedó redactado en los siguientes términos:

Art. 119. — Para dar cumplimiento a las obligaciones que impone esta Ley, se crean los siguientes impuestos:

a) Las fincas rústicas no explotadas o terrenos baldíos, cualquiera que sea su superficie, incluyendo salinas, montes, arenales, bosques, canteras, etc., abonarán la cuota que estuvieren pagando o le correspondiere abonar como impuesto territorial.

b) Los solares yermos o terrenos edificables que estén situados dentro del perímetro de las poblaciones de primer orden abonarán un im-

puesto adicional de un veinte por ciento sobre la cantidad que estuvieren pagando o les correspondiere abonar como impuesto territorial.

c) Los solares yermos o terrenos edificables que estén situados fuera del perímetro de las poblaciones, es decir, en las zonas de ensanche, abonarán el diez por ciento como cuota adicional sobre la cantidad que como impuesto territorial están abonando o les corresponda abonar.

d) Los impuestos que se determinan en los epígrafes *a* y *b* de este artículo, como contribución adicional, serán progresivamente aumentado en un dos por ciento anual en tanto las fincas o solares permanezcan sin fabricarse.

La cantidad que por este concepto se abone, no podrá exceder, en ningún caso, del total de lo que se está abonando o corresponda pagar por concepto de impuesto territorial.

e) Estos impuestos adicionales dejarán de cobrarse a partir de la fecha en que se ponga en explotación la finca o se inicie la fabricación en el solar, pero si los trabajos se paralizaran en las primeras o se interrumpieran las fabricaciones en los otros, por culpa del propietario de la finca o del solar, volverá a renovarse el cobro de recargo.

Art. 120. — Créase igualmente por esta ley el impuesto sobre la renta individual que deberán abonarlo todas las personas naturales y jurídicas que residan en Cuba, teniéndose presente el montante de sus entradas y su capital, así como las obligaciones inherentes al sostenimiento de sus familias, en cuanto a las personas naturales.

El impuesto sobre la renta que se crea, se establece estimándose que la base incidiaria de las entradas supuestas a cada persona sea el valor de la renta de la unidad vivienda y que el tipo de imposición no se eleve a más del 2 %.

Se excluyen de este impuesto todas personas naturales que residan en Cuba y perciban anualmente como renta \$ 250.00 o menos.

Art. 121. — A los efectos de esta Ley se considerarán como solares yermos las casas que fueren clausuradas por la Secretaría de Sanidad, y las que fueren declaradas inhabitables por el Consejo Nacional de la Vivienda, así como los terrenos que tuvieren ligeras construcciones o naves destinadas permanentemente a la guarda o almacén de materiales de construcción, procedentes de demoliciones u otro material análogo. Se excluyen de este impuesto los solares que pertenezcan a una persona, que sea esa su única propiedad y que no lo tenga destinado a construir en él su residencia, los que sean de la propiedad de la casa de Beneficencia y Maternidad y demás instituciones benéficas de carácter oficial.

Art. 122. — Las recaudaciones que se establecen en los incisos *a*) y *b*)

del artículo 119 serán hechas por los Ayuntamientos respectivos, quienes deducirán un 4 % para gastos de cobranza en cada trimestre, debiendo situar lo recaudado en la Secretaría de Hacienda dentro de los diez primeros días siguientes al vencimiento de cada trimestre.

Las recaudaciones que se establecen en el artículo 119 serán hechas por los funcionarios de la Secretaría de Hacienda y anotadas en la cuenta especial que abra a nombre del Consejo Nacional de la Vivienda.

Art. 123. — El Consejo Nacional de la Vivienda depositará sus fondos en dos o más instituciones bancarias de la Capital de la República, las que forzosamente deberán ser seleccionadas entre las asociadas al Clearing House, o en Bancos oficialmente fundados por el Estado.

La designación de esas instituciones bancarias deberán hacerse en sesión extraordinaria que celebre el Consejo Nacional de la Vivienda.

Estos artículos no fueron discutidos por la Comisión antes mencionada por la circunstancia de encontrarse en aquellos días en estudio otras leyes que se ocuparán de la manera de recaudar los fondos necesarios para la viabilización de este proyecto.

Pero los siguientes artículos del 124 hasta el final, si fueron discutidos y aprobados por la ya citada Comisión.

DE LOS PRÉSTAMOS

Art. 124. — El Consejo Nacional de Casas Baratas, cuando lo crea conveniente y el estado de sus fondos lo permita, podrá facilitar préstamos a quienes lo solicitan únicamente, para construir casas baratas, pudiendo facilitar hasta el 50 % del valor del terreno y el 75 % del de la edificación.

Estos préstamos se constituirán a base de primeras hipotecas sobre el terreno y la edificación, y serán amortizados en un plazo no mayor de veinte años en un interés de un 5 % anual.

Art. 125. — El Banco o Caja Nacional de Ahorros que se instituya como complemento de esta Ley, tendrá como única finalidad prestar dinero en efectivo, ajustándose a lo que dispone esta Ley, a las personas y a las Sociedades cooperativas legalmente constituídas, que se dediquen a edificar casas baratas, siendo requisito ineludible que el dinero obtenido se destine únicamente a la construcción o ampliación de casas, y a que el préstamo no exceda en ningún caso del costo estipulado a la que se vaya a construir.

Las obligaciones que se contraigan por este concepto, quedarán garantizadas por una primera hipoteca sobre la propiedad y el terreno, y

sujeta a las disposiciones de los Estatutos y Reglamentos de dicho Banco o Caja, en cuanto no sea contrario al espíritu de esta Ley.

Art. 126.— Se dará preferencia a los préstamos que soliciten las sociedades cooperativas de obreros y empleados, con personalidad jurídica, que se dediquen a construir casas destinadas a ser transferidas a sus socios; a los de las cooperativas que formen con este objeto el personal de las instituciones armadas y empleados públicos y privados, sociedades cooperativas de construcción y finalmente, a los particulares o sociedades que edifiquen para arrendamiento, edificios de apartamento con cabida para no menos de diez familias, cada uno. Igualmente, si el Consejo Nacional de Casas Baratas estima conveniente, podrán facilitarse préstamos a los propietarios o entidades que lo soliciten, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 40 y 41, siempre que la cantidad solicitada no exceda del 75 % del costo de las obras que se proponga edificar en caso de ser un propietario o arrendatario particular quien lo solicite y el 33 % si es industrial.

Art. 127.— Para que el Consejo Nacional de Casas Baratas pueda tomar en consideración cualquier solicitud de préstamo que para la construcción de una casa, se le hiciere por un particular, será requisito indispensable que el interesado muestre su libreta de ahorros y que en ella aparezca que, bien mensual, quincenal o semanalmente, y durante un año por lo menos, haya hecho depósitos por concepto de ahorros, en cualquiera de los bancos o cajas que existen en la República.

El incumplimiento de este requisito será motivo para que la solicitud no sea tomada en consideración.

Art. 128.— Los préstamos a que hace referencia el artículo 125 podrán concederse a sociedades cooperativas constituidas legalmente y que tengan por objeto exclusivo la construcción, adquisición y venta a sus socios o el alquiler a los socios y a los que no lo sean, de habitaciones populares, siempre que declaren en sus estatutos que el dividendo anual de sus accionistas no podrá exceder del 4 % del capital desembolsado, y que, en caso de reembolso o de liquidación, no podrá distribuirse a los accionistas por ningún concepto, una cantidad que supere en un quinto al importe del capital constituido o ingresado, debiendo destinarse el remanente del activo a engrosar los fondos del Consejo Nacional de Casas Baratas, para destinarlo a préstamos.

Art. 129.— Concluido el pago del precio que hubiere estipulado por la casa, si la entidad que facilitó el préstamo a la Sociedad constructora se negare a otorgar la escritura necesaria para la cancelación de la hipoteca, el comprador podrá reclamar por la vía civil.

CAPITULO XII

DE LOS BENEFICIOS QUE SE CONCEDEN A LAS CASAS BARATAS

Art. 130. — Se declaran libres de los impuestos y de los derechos fiscales que gravan la importación, los materiales de carácter sanitario y constructivo que no se produzcan en Cuba, destinados a la edificación de casas baratas, individuales o colectivas que se construyan para empleados u obreros por sociedades cooperativas o por particulares, siempre que el Consejo Nacional de Casas Baratas hubiere aprobado los planos y especificaciones del edificio y las condiciones de su venta se ajusten al espíritu de esta Ley.

Las cantidades que se abonen por este concepto les serán devueltas a los constructores al ser terminados los trabajos y recibidas las obras por el Consejo Nacional de Casas Baratas.

Art. 131. — Toda casa, individual o colectiva, que sea construída bajo la inspección inmediata del Consejo Nacional de Casas Baratas y con planos aprobados por el mismo, estará eximida de toda contribución o impuesto municipal o fiscal, durante un término de quince años a contar de la fecha de terminación del edificio, y disfrutarán, además, del derecho de consumir gratuitamente del agua potable ya sea el Acueducto que proveyese la localidad del Estado, la Provincia o Municipio en la proporción de mil litros diarios por familia. Si el acueducto es propiedad de alguna entidad particular, el costo del servicio será igual al 50 % de la tarifa correspondiente en los diez primeros años.

Para disfrutar de los beneficios de este artículo tendrán que cumplirse las condiciones siguientes:

- a) Que el costo de la casa, no exceda de la cantidad máxima que se fije en el Reglamento de esta Ley para su clasificación como barata.
- b) Que la casa sea ocupada por el adquirente y su familia.
- c) Que la casa no sea destinada para negocio ni para depósito de mercancías.

Art. 132. — La Secretaría de Obras Públicas quedará obligada a realizar los estudios y a construir por cuenta del Estado la red de tuberías para el alcantarillado de las calles en las barriadas de casas baratas que se construyan, siempre que las nuevas construcciones hubieren de ocupar veinte o más manzanas.

Igual obligación contraerá el Ayuntamiento de La Habana o quien lo sustituyere en cuanto al servicio de agua, debiendo prolongar la red de tuberías, para facilitar ese servicio a cuantos lo soliciten.

Se obligará, asimismo a la Compañía Cubana de Electricidad o quien le sustituyere para que extienda hasta la nueva barriada el servicio de alumbrado, instalando un farol cada cincuenta metros, en aquellos lugares donde no existiese flúido eléctrico, y un foco de 500 bujías en cada esquina, cuando pueda utilizarse este servicio.

El Estado quedará obligado a establecer en la nueva barriada, el servicio de recogida de basuras y barrido y riego de las calles.

Art. 133. — Quedarán exentos de los impuestos de derechos fiscales, transmisión de bienes y cualquier otro, dispuesto por la ley:

a) Los contratos de adquisición y venta de terrenos con destino a la edificación de casas baratas, siempre que dichos terrenos hayan obtenido y conserven la debida aprobación del Consejo Nacional de Casas Baratas.

b) Los contratos de préstamos hipotecarios y su cancelación, constituidos sobre las fincas referidas, con destino a la construcción de casas y a la adquisición de terrenos.

c) Los contratos de arrendamientos por los primeros quince años a partir de la fecha en que fuere declarado habitable el inmueble.

d) Los de constitución, modificación y extinción de sociedades de todo género, destinadas a la construcción de casas baratas o repartos de casas baratas, a la comisión de préstamos sobre la misma clase de inmuebles, así como los títulos representativos de su capital y las obligaciones, sean o no hipotecarios, incluso su cancelación, que emitan las mismas sociedades.

e) Todos los actos y documentos relacionados con la construcción de estos inmuebles, como constitución de créditos refraccionarios, concesión de licencias para fabricación, etc., etc.

f) Las instituciones testamentarias y donativos destinados exclusivamente a esta clase de construcción.

Art. 134. — Quedarán exentas del pago de los derechos notariales y fiscales y del registro de la propiedad, las escrituras que sean otorgadas por operaciones de compra-venta de inmuebles o terrenos amparados por esta Ley.

Quedarán exentos asimismo, del pago al Estado, la Provincia o el Municipio, de toda clase de impuesto o tributación, los actos que dimanen de los contratos otorgados al amparo de esta Ley

Art. 135. — Las sociedades cooperativas de construcción o de crédito que tengan por única finalidad construir casas baratas o facilitar dinero para su edificación, estarán eximidas de todo tributo fiscal o municipal, siempre que las operaciones que realicen sean aprobadas por el Consejo Nacional de Casas Baratas y la construcción de los edificios que se lleven a cabo bajo la inmediata inspección de dicho Consejo.

CAPITULO XIII

DISPOSICIONES PENALES

Art. 136. — Todo propietario de finca que sin causa debidamente justificada dejare incumplido dentro del plazo que se le señale lo que se dispone en los artículos 40-41 de esta Ley, incurrirá en una multa de 25 pesos que deberá hacer efectiva dentro de los diez días siguientes a la fecha de notificación.

Pasados 30 días de la imposición de la multa, si el propietario no hubiere dado cumplimiento a lo que se le ordenó, se le estimará reincidente, condenándosele por esa nueva infracción a una multa de cien pesos.

En ambos casos se dará cuenta al Juzgado Correccional correspondiente, quien si las multas no fueren pagadas, impondrá al infractor un día de arresto por cada peso que dejare de abonar.

Art. 137. — Pasados diez días de la segunda condena si la obra no fuere iniciada por el propietario del inmueble, el Consejo Nacional de Casas Baratas procederá a realizarla, cargando a dicho propietario el importe de las obras, que deberá cobrarsele procediéndose al embargo de alquileres y demás rentas que produzca dicha finca, hasta cubrir el importe de la cantidad adeudada.

Art. 138. — Serán penados con multa de 10 a 50 pesos los que infrinjan lo dispuesto en el artículo 40 inciso « G », en cuanto a modificar en alguna forma lo que se dispone en relación con el desagüe de los servicios sanitarios al pozo negro, debiendo cumplir un día de arresto por cada peso de multa que dejare de abonar.

Art. 139. — Los moradores de una casa quedan obligados a cumplir, en el plazo que se les señale, las disposiciones de carácter sanitario que les fueren ordenadas, tales como situar los corrales de puercos a prudente distancia de la casa de vivienda o cualquier otra del mismo carácter, incurriendo en una penalidad de 5 pesos en la primera ocasión y de 10 pesos en la segunda, cuyas multas les serán impuestas por el Juzgado Correccional correspondiente.

Si la multa no fuere pagada, el infractor cumplirá entonces un día de arresto por cada peso que deje de abonar.

Art. 140. — Las cantidades que se recauden por concepto de multas impuestas por las infracciones que se cometan de esta Ley, se destinarán a la institución de premios de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 6 de esta Ley.

Art. 141. — La persona natural o jurídica que falseare la verdad en

relación con esta Ley, quedará sujeta a las sanciones establecidas en el Código Penal vigente. La responsabilidad alcanzará conjuntamente a la directiva de las entidades colectivas o a sus gerentes cualquiera que sea la denominación.

CAPÍTULO XIV

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 142. — Las casas o barriadas populares, tanto en sus obras de urbanización y construcción como de conservación, una vez terminadas estarán sujetas a la más amplia inspección por el Consejo Nacional de Casas Baratas, para que se pueda comprobar en todo momento que se cumplan en ellas las condiciones establecidas en esta Ley.

Art. 143. — El beneficiario de Casa Barata, que adquiera con promesa de venta, una casa o solar, no perderá totalmente las cantidades entregadas por concepto de amortización, aunque el particular o entidad verdadera haga figurar en el contrato una cláusula que exprese que el comprador perderá el todo o parte de la suma dada a cuenta del precio de la casa o solar si no pagare las cuotas restantes.

Las controversias que surjan por este concepto serán resueltas por el Consejo Nacional de Casas Baratas, ateniéndose a lo dispuesto en los artículos 79-80 y 82 de esta Ley.

Art. 144. — El propietario o compañía de cualquier industria, comercio o negocio establecido en la Capital o en el interior de la República, que tenga empleadas más de cincuenta personas, queda obligado, dentro del término de dos años a partir de la vigencia de esta Ley, a facilitar a sus empleados u obreros, viviendas apropiadas, bien sea en arrendamiento o venta, no pudiendo percibir en ningún caso, por concepto de renta, una cantidad superior al 8 % del capital que hubiere invertido en la urbanización del terreno y fabricación del inmueble.

Art. 145. — Se autoriza a los respectivos pagadores, para que descuenten de su haberes a los empleados públicos o particulares las cuotas que hubieren acordado para la formación de cooperativas de construcción, que se propongan acogerse a los beneficios de esta Ley.

Art. 146. — Igualmente se autoriza a los pagadores correspondientes para que procedan a deducir de sus haberes a los empleados públicos o particulares, las cantidades que por concepto de amortización de capital, intereses y seguro de vida, se obliguen a pagar a quienes les facilitan un préstamo para la construcción de una casa.

Las cantidades anteriormente expresadas se comenzarán a cobrar al entrar en posesión de la casa la persona interesada.

Art. 147. — Las cuotas que se vayan cobrando por concepto de amortización de capital o intereses, deducidos que sean los gastos de administración, se emplearán en nuevos préstamos para construcción de casas o adquisición de terrenos. Igual destino se dará a los ingresos que se produzcan por donaciones y legados que se hicieren al Consejo Nacional de Casas Baratas por los particulares o por el Estado.

Art. 148. — Por la Secretaría del Trabajo se procederá a levantar una estadística de la población obrera, especificando el número de familia o personas solteras que se ocupan:

- a) En cada central azucarero.
- b) En cada una de las fábricas e industrias de comercio urbanos.
- c) En cada finca agrícola.

Con estas estadísticas y cuantos datos más pueda reunir, teniéndose en cuenta el costo de las casas tipos que proyectará el Consejo Nacional de Casas Baratas para cada región, se recomendará el número de casas que deban construirse, para dar alojamiento adecuado a los empleados y obreros, determinándose a la vez, el número de años que necesite cada entidad o propietario para la realización del plan completo teniendo en cuenta la capacidad económica de cada uno.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 149. — Sancionada que sea esta ley por el Presidente de la República, se procederá dentro de los quince días hábiles siguientes de su publicación en la Gaceta Oficial de la República a dejar constituido el Consejo Nacional de Casas Baratas, quien una vez constituido procederá, dentro de los 30 días siguientes a la formación de las Comisiones Provinciales de acuerdo con lo dispuesto en esta ley y éstas a su vez procederán a la constitución de las Comisiones Locales dentro de un plazo de 45 días.

Art. 150. — El Consejo Nacional de Casas Baratas quedará obligado dentro de los noventa días siguientes a su constitución a redactar el Reglamento correspondiente para la aplicación de esta ley, que deberá merecer la aprobación del señor Presidente de la República.

En este Reglamento, el Secretario y el Contador Central de Hacienda, asesorados de los expertos correspondientes, cuidarán de reglamentar la implantación de los impuestos que se establecen por esta ley.

Art. 151. — El Consejo Nacional de Casas Baratas procederá a organizar y celebrar dentro del año siguiente a la aprobación de esta ley una Conferencia Nacional de Casas Baratas en la que tomarán parte las autoridades del Estado, la Provincia y el Municipio y a la cual serán invitadas todas aquellas personas que por pertenecer a empresas industria-

les u organismos oficiales o simplemente por su profesión o sus estudios, estuvieren capacitadas para aportar al problema de la vivienda sana y barata las luces de sus conocimientos, de sus experiencias o de sus observaciones teóricas.

Durante la celebración de la Conferencia se hará una exhibición de maquettes, planos, gráficos, fotografías y materiales de fabricación relacionados con la construcción de casas baratas, así como también mobiliario apropiado para las mismas, solicitándose igualmente la cooperación de los Gobiernos Provinciales, Municipales, entidades oficiales, sociedades en general, particulares, fábricas y casas de comercio de artículos del ramo de construcción para el mayor éxito de la exhibición.

Art. 152. — Quedan derogadas todas las leyes, Decretos, Decretos-leyes, Ordenes Militares y demás disposiciones legales en relación con esta materia o cualquier otra que se oponga al cumplimiento de la presente ley o que desvirtúen o contradigan cualquiera de sus preceptos.

Art. 153. — Esta Ley comenzará a regir desde su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

A C T U A L I D A D

COMISIÓN INTERPARLAMENTARIA PARA ESTU- DIAR LOS PROYECTOS SOBRE VIVIENDA POPULAR Y DENATALIDAD

Por el voto de ambas Cámaras del H. Congreso, y a propuesta de los Senadores Martínez y Palacios, se ha resuelto la constitución de una Comisión Interparlamentaria que tendrá a su cargo el estudio de los proyectos sobre vivienda popular y para combatir la denatalidad.

Fundó esta iniciativa el Senador Martínez, autor del proyecto de creación del Instituto Nacional de la Vivienda Popular y Planificación Urbana y Rural, que publicamos en otra sección de este mismo número.

Han sido designados para integrar esta Comisión los Senadores Palacios, Martínez y González Iramain, y los Diputados Barrau, Cafferata, Iriondo, Montagna y Muniagurria.

En la reunión constitutiva que tuvo lugar el 16 de Junio último, se designó Presidente al Senador Martínez y Secretario al Diputado Montagna. Se resolvió, asimismo, fijar los miércoles, a las 15, como días de reunión.

PRIMER CONGRESO PANAMERICANO DE LA VIVIENDA POPULAR

I

ACCIÓN DE LA COMISIÓN ORGANIZADORA (1)

Por decreto del Superior Gobierno de la Nación, los Presidentes de las Subcomisiones de Estudio han sido incorporados a la Comisión Organizadora del Congreso. Con ello se procura coordinar las tareas, así como unificar y simplificar las conclusiones que se adopten.

Se ha remitido a los Gobernadores de Provincia y de los Territorios Nacionales una nota invitándolos a participar en el Congreso. Al efecto se les ruega el nombramiento de la delegación respectiva que pueda ir preparando el material necesario y remitir a la Comisión, a más tardar hasta el próximo mes de Julio, los siguientes antecedentes: leyes y ordenanzas en vigencia relacionadas con la vivienda popular; obras locales escritas, sobre la materia; obra práctica realizada; encuestas sobre el estado de la vivienda popular en la Provincia o Territorio respectivo, en base a los modelos de fichas y a las instrucciones aprobados por la Comisión; lista de las sociedades cooperativas que se ocupan de la vivienda popular; preparación y envío de gráficos, fotografías, maquettes, materiales regionales para la exposición que se celebrará; jornales que se pagan a los obreros; tipos de vivienda que convengan o que se usen en las distintas regiones de la Provincia o Territorio.

Por intermedio de la Oficina de Uniones Internacionales del Ministerio de Relaciones Exteriores, a cargo del Dr. Raúl Migone, la Comisión Organizadora mantiene el necesario contacto con el exterior y los países invitados.

El Presidente del Departamento Nacional del Trabajo, Dr. Emilio Pellet Lastra, ha tenido a bien poner la biblioteca de esa institución a entera disposición de los miembros de las Subcomisiones de Estudio del Congreso.

Asimismo, continúa cumpliéndose el programa de conferencias radio-telefónicas sobre temas relacionados con el Congreso.

(1) Véase «La Habitación Popular», N° 18 (enero-marzo 1939), p. 51.

Tales son algunas de las múltiples tareas que viene desarrollando la Comisión Organizadora, con la activa y eficaz colaboración de su Secretario general, Dr. Rómulo Amadeo.

II

CONFERENCIAS RADIOTELEFÓNICAS SOBRE TEMAS RELACIONADOS CON EL CONGRESO

DEL DR. ALBERTO ZWANCK

(Pronunciada el 9-II-1939)

Cuando del problema de la habitación se habla, uno de los argumentos más impresionantes, aducidos por todos aquellos que tratan de mejorar las condiciones de las viviendas populares, es la íntima relación que parece constatarse, a través de las estadísticas de todos los países del mundo, entre la enfermedad y el turgurio. La mortalidad general, la difusión de la tuberculosis, la mortalidad infantil, el problema demográfico de la baja de la natalidad, todo puede relacionarse y se relaciona con el hacinamiento en las habitaciones y con sus características sanitarias. No deja de ser verdad tal argumento cuando se contemplan sin mayor análisis crítico los gráficos y las estadísticas presentadas, pero a poco que se reflexione se descubren otras razones que explican, más « humanamente », lo que la frialdad de los números no alcanza a aclarar.

La vivienda es una creación que tiende a proteger al hombre de las influencias nocivas que sobre su organismo puedan tener los agentes exteriores, pero dejándolo gozar íntegramente y en medida conveniente de los beneficios que significan para su salud, el aire y la luz. Es ésta la definición de la habitación salubre, nacida a comienzos de este siglo en la época de la higiene experimental y que se viene repitiendo en todos los textos y es ella la que ha informado hasta el presente la política de las construcciones populares. Casas higiénicas, con suficiente espacio, en las que pueda penetrar ampliamente el aire y el sol, donde el reposo y el trabajo sean posibles, tales fueron los propósitos de los que buscaron mejorar las condiciones de la habitación para el pueblo. Pero la vivienda popular, así considerada, no resuelve el problema sanitario que se plantea. El hombre no es un individuo; el hombre, la mujer, el niño, son personas y se agrupan en familias; son organismos físicos — es cierto —, pero también entes psíquicos y es así que cuando uno se dirige a la personalidad humana, cuando se considera al hombre un ser con una vida física, intelectual y moral, es que nace el concepto del hogar, que no es sólo la casa, sino la vida que en ella se desarrolla.

Mientras el concepto estático de la habitación físicamente salubre domine la política de las construcciones populares, mientras su único objetivo sea dar espacio, aire, luz y sol y no se busque, por acción de la obra educacional que la casa puede realizar, transformarla en un hogar, el problema sanitario de la habitación subsistirá, en mayor o en menor grado y continuaremos viendo, como hasta el presente, en gráficos y estadísticas, el paralelo impresionante de las curvas de la mortalidad tuberculosa e infantil, el de la morbilidad de todas las enfermedades y en todas las edades y el de la delincuencia y el del abandono y el de la vagancia y el de la ignorancia, la imprevisión y la indiferencia por las cosas de la propia vida, ligadas al problema de la vivienda. La salud física y mental del hombre, su perfeccionamiento espiritual y moral, el bienestar de las colectividades, todo ello lo deberemos buscar en la casa, en la casa que sea un hogar.

Es por eso que el problema de la habitación popular no puede, ni debe ser encarado aisladamente por el médico, el arquitecto, el economista o el sociólogo. Es sólo con la colaboración de todos ellos que su visión social se aclara y las soluciones surgen espontáneas. Es eso lo que pretende y seguramente ha de obtener el Congreso Panamericano de la Habitación Popular que se ha de reunir en Buenos Aires. Y cuando la política de la vivienda, no sólo se concrete a construir casas higiénicas y baratas, sino que también fomente la creación de un bienestar que permita vivir plenamente en ellas, el problema sanitario que significa el tugurio, problema que es de miseria y de ignorancia, habrá sido resuelto también.

DEL SR. ANGEL L. LUNGARZO

MIEMBRO DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

(Pronunciada el 2-III-1939)

La Comisión Organizadora del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, me ha distinguido con el honor de designarme Presidente de la Sub-Comisión denominada «Exposición de Materiales y Obras Realizadas» y en tal carácter, me es muy grato hacer uso de la palabra en esta ocasión, para ilustrar brevemente a los oyentes acerca de las actividades que realizará la misma, con el fin de que el mencionado Congreso sea un exponente del progreso a que se ha llegado en la materia en los diversos países de América.

Debo hacer notar primeramente, la importancia social que significa la realización del Congreso, para ocuparme después de las características de organización de la Sub-Comisión de mi atinencia.

En los diferentes países de América, el fenómeno de la carencia de

habitaciones modestas, pero confortables, con destino a las clases productoras, es general, habiéndose realizado en todos ellos, con la excepción de algunos países del Norte, poca obra destinada al subsanamiento del problema, y la que se ha realizado, lo ha sido en la mayoría de los casos, sin la disciplina de un plan armónico y por lo mismo sus resultados adolecen de los defectos de la improvisación.

Países todos ellos en plena evolución hacia el progreso, quizá este mismo hecho ha influido para que se dejara siempre para el futuro la concreción de una obra que es indispensable para la salud moral y material de los pueblos, un factor decisivo de mejoramiento de la sociedad y un magnífico preventivo contra la disolución de la colectividad, muchas veces engañada por falsos espejismos doctrinarios.

Se ha olvidado muchas veces que el usufructo de una vivienda cómoda y accesible para los pequeños ingresos económicos, significa un seguro de orden social, y que la creación de una conciencia de propiedad en las masas trabajadoras, las aleja terminantemente del deseo de nuevos ensayos sociales que a la larga significan una era de estancamiento, cuando no una rémora en la marcha hacia la civilización.

Muy frecuentemente, los intereses políticos por una parte, los particulares por otra (especialmente en el caso de la vivienda popular de carácter rural) han obstaculizado la realización de una obra de gran envergadura, que, aún cuando no se pueda asegurar que sea una panacea para todos los males sociales propios de nuestros tiempos y de la evolución acelerada que han sufrido las relaciones económicas y culturales de los pueblos, es un remedio sumamente eficaz de muchos malêstares de las clases pobres de la sociedad.

Es por ello que atribuyo un gran significado a la realización del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, que se llevará a cabo en el futuro mes de octubre en esta ciudad de Buenos Aires.

En efecto, en dicho Congreso tendrá acceso el público al entendimiento de nuevos aspectos del problema. Podrá contemplar y juzgar de visu, por medio de la confrontación, las obras realizadas en toda América. Podrá escuchar a los delegados de las distintas naciones que integran la gran familia americana, quienes les explicarán los proyectos, los distintos puntos de vista, las diferentes condiciones naturales, las dificultades que en sus respectivos países ha debido vencer la técnica, y a través de la diversidad de resultados, se creará en la masa del gran público, un estado de conciencia favorable para encarar decididamente el problema, una aspiración nacional para su solución y un gran deseo de me-

joramiento de las condiciones de vida de las clases necesitadas de ello, que a no dudar se reflejará en la acción de los hombres de gobierno.

En nuestro país, si bien la obra realizada es pequeña en confrontación con la magnitud del problema, no es despreciable, y estamos seguros de que en el Congreso nuestro amor propio nacional no resultará maltrecho ante la obligada comparación, sino ante nuestros poderosos vecinos del Norte, quienes han dispuesto de enormes medios financieros y una organización múltiple y casi perfecta.

Afortunadamente, abrigamos la absoluta convicción, de que, durante el período de gobierno de la actual administración, se abordará de lleno la obra constructiva.

En efecto, abona tal creencia, las terminantes declaraciones que el Excmo. Señor Presidente de la Nación, Dr. Roberto M. Ortiz, hiciera a todo el país, en ocasión de la exposición de su plataforma de gobierno primeramente y después en el Mensaje de apertura del Congreso, en cuya oportunidad ratificó ampliamente su absoluta decisión de solucionar tan agudo mal social en plazo perentorio.

Una muestra evidente de tal decisión, se ha constatado al habersele acordado a la Comisión Nacional de Casas Baratas una importante partida con tal fin en el Presupuesto vigente, como asimismo la presentación a consideración de la Cámara de Diputados, de un proyecto auspiciado por un grupo de legisladores de determinado sector, mediante el cual se habilitaría la suma de veinte millones de pesos, con el fin de llevar la obra de la mencionada Comisión a todas las regiones de la Nación.

La Sub-Comisión «Exposición de Materiales y Obras Realizadas» como su nombre lo indica, tendrá a su cargo en el Congreso, un rol eminentemente objetivo.

Además de las conclusiones técnicas escritas a que puedan arribar sus integrantes, los arquitectos Jorge Rivarola, Fortunato Passerón, Estanislao Pirovano, Carlos M. Pibernat y el ingeniero Ismael Díaz — cuyos nombres son una garantía de laboriosidad y eficacia — su misión será la de ofrecer al gran público una confrontación de valores, y brindarle la ocasión de formarse un juicio definitivo sobre la materia.

Es el propósito de la Sub-Comisión que me honro en presidir, organizar una completa y detallada exposición panamericana, en la que se expondrán además de los gráficos, estadísticas y diagramas, las «maquettes» necesarias para que los visitantes puedan ilustrarse ampliamente sobre el particular.

Otro de los aspectos interesantes que serán fundamentales por sus

resultados prácticos, será la muestra de los diferentes materiales que se emplean en todas las naciones de América, y en éste renglón sus conclusiones serán particularmente útiles, pues mediante el estudio que pueda hacerse de todos los elementos exhibidos, surgirá la posibilidad de acrecentar un intercambio de aquellos que puedan ser adquiridos a un bajo precio de costo en determinado país y sirva eficientemente para la construcción, lo que puede significar un incremento del comercio interamericano, siempre que ello se haga dentro de un plan armónico y de amplia reciprocidad.

Es de suponer que las autoridades nacionales, provinciales y municipales, la industria privada, la prensa, la radiotelefonía y el público en general, presten su valioso apoyo para el mejor éxito del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, cuyas conclusiones serán significativas para contribuir a la mejor solución de un problema de la magnitud del enunciado y contribuirán decisivamente al progreso de las naciones del Nuevo Mundo, al incidir con su obra en la mejora de las relaciones de las diferentes clases sociales de los pueblos americanos, factor fundamental para el buen orden y la disciplina que deben reinar en las colectividades humanas, siempre en marcha hacia un futuro de paz, de labor, de justicia y de mutua comprensión y respeto.

III

FONDOS PARA EL PRIMER CONGRESO PANAMERICANO DE LA VIVIENDA POPULAR

*Proyecto de ley presentado por el Diputado Nacional Dr. Juan F.
Cafferata en la sesión del 31 de mayo ppdo.*

Artículo 1º — Autorízase al Poder Ejecutivo para invertir hasta la suma de \$ 60.000 m/n en la celebración del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, que tendrá lugar en la ciudad de Buenos Aires, en octubre de 1939.

Art. 2º — Dicha suma será puesta a disposición del Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, que dará cuenta oportunamente de su inversión, al Honorable Congreso de la Nación.

Art. 3º — Comuníquese, etc.

Juan F. Cafferata.

Señor Presidente:

La celebración del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, resolución de la Conferencia Interamericana de Montevideo, a propuesta de la delegación argentina, constituirá para el país, un acontecimiento de singular trascendencia social y política.

No sólo tratará de congregar a los representantes de las naciones del Continente y a especialistas europeos, para estudiar en sus aspectos: social, económico e higiénico, el problema de la vivienda de las clases populares, sino que ha de servir al mismo tiempo para afirmar el sentimiento de solidaridad y los comunes anhelos de bienestar, entre los pueblos.

Mientras los tratados y pactos internacionales son generalmente movidos, en esta hora del mundo, por el pensamiento de la guerra; mientras los espíritus viven angustiados y el temor y el odio envenenan el ambiente de otros países, el Congreso de la Vivienda Popular, perseguirá más nobles ideales; acercará a los pueblos para el bien común y vinculará a los pueblos por un ideal generoso de justicia social.

El programa del Congreso, cuyos capítulos principales van a continuación, ilustrará suficientemente el criterio de la Honorable Cámara, para determinarla en favor de esta iniciativa (1).

PRIMER CONGRESO PANAMERICANO DE LA VIVIENDA POPULAR

El Congreso estudiará el problema de la vivienda popular bajo su triple aspecto

El Honorable Congreso votó el año anterior, para incluir en el presupuesto de 1939, la cantidad de pesos 10.000, que reducida a la mitad, por el decreto de economías, resulta totalmente insuficiente o mejor dicho irrisoria.

La Comisión organizadora, formada por ciudadanos que con encomiable desinterés, patriotismo y comprensión clara del problema social que motiva la reunión del Congreso, preparan su celebración, ha estudiado detenidamente su presupuesto de gastos, colocándose dentro de un mínimo, cuyos principales rubros son: los gastos de personal de secretaría y propaganda, desde el mes de octubre de 1938, (época que fué constituida); la exposición de materiales y *maquettes*, con los distintos tipos de viviendas en el país y en el extranjero; la publicación de las actas y

(1) Puede verse el texto íntegro de dicho programa, en « La Habitación Popular », N° 17 (octubre-diciembre 1938).

trabajos del Congreso; invitación a especialistas europeos; gastos de recepción y agasajos a los delegados; traductores; taquígrafos; etc.; estima que alcanzará probablemente a la suma proyectada.

El Honorable Congreso al autorizar esta erogación habrá hecho posible la realización de la asamblea, interpretando el pensamiento superior que inspiró su celebración; prestigiado el nombre de la Nación ante los países de América y cumplido con el compromiso contraído por la delegación argentina, en la Conferencia Internacional de Montevideo.

Habrá mostrado al mismo tiempo su preocupación por la solución del primero de los problemas sociales, y puesto a tono con el movimiento que en todos los pueblos civilizados se realiza con ritmo creciente en favor de la vivienda sana, económica, propia y confortable al alcance de todos los hombres.

Juan F. Cafferata.

COSTO DE LA VIDA OBRERA EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

El Departamento del Trabajo de la Provincia de Buenos Aires acaba de dar a publicidad por intermedio de su Sección Estadística, los resultados de una encuesta sobre el costo de la vida obrera, que realizó en las siguientes localidades: Tandil, La Plata, Avellaneda, Bahía Blanca, Mar del Plata, Junín, Campana, General Uriburu, Tres Arroyos y Trenque Lauquen.

Precede al estudio un útil prólogo del Jefe Interino de Estadística, Sr. Héctor Zanetti, donde se explica en líneas generales el método seguido en la encuesta y las graves dificultades que se presentaron e impidieron desarrollar el trabajo en la forma propuesta.

No obstante todo el empeño puesto para obtener el mejor éxito, la labor de la Oficina tropezó con múltiples inconvenientes. Así, la colaboración de los trabajadores no fué — según expresa el Sr. Zanetti — todo lo voluntaria, clara y explícita que cabía esperar; hubo no pocos casos de mala voluntad manifiesta y otros de falta de sinceridad en las anotaciones. Por tal razón, la encuesta que debía comprender observaciones espaciadas en el término de un año, debió reducirse a cinco meses. Ello motivó que los resultados del estudio fueran aprobados por la Dirección General con carácter meramente provisorio.

Se ha tomado como tipo de familia al matrimonio con tres hijos menores de catorce años y cuyos ingresos varían entre 120 y 150 \$ m/n. mensuales. Con ello se ha querido seguir las características de la encuesta similar del Departamento Nacional del Trabajo, a fin de obtener posibilidades comparativas de gran interés.

En lo que respecta al renglón *vivienda*, la encuesta indica (véase el cuadro inserto) que el mismo comprende un porcentaje que varía entre el 11 % (Tandil) y el 19 % (La Plata y Avellaneda) del presupuesto familiar. En la Capital Federal, para un salario promedio de 127,26 \$ m/n. el porcentaje es de 20,54 %, de acuerdo al estudio realizado por la División de Estadística del Departamento Nacional del Trabajo ⁽¹⁾.

(1) Véase: Nivel de vida de la familia obrera en el interior del país, en «La Habitación Popular», N° 18 (enero-marzo 1939), p. 66.

Porcentajes que corresponden a los diversos rubros de consumos en el total de gastos de un hogar obrero compuesto de matrimonio y tres hijos menores de 14 años. — Sueldo: de \$ 120 a \$ 150. (1).

L A P L A T A:

Alimentación	56 %
Vivienda	19 »
Indumentaria	7 »
Menaje	6 »
Gastos generales	12 »

A V E L L A N E D A:

Alimentación	59 %
Vivienda	19 »
Indumentaria	9 »
Menaje	5 »
Gastos generales	8 »

M A R D E L P L A T A:

Alimentación	61 %
Vivienda	12 »
Indumentaria	10 »
Menaje	9 »
Gastos generales	8 »

T A N D I L:

Alimentación	61 %
Vivienda	11 »
Indumentaria	15 »
Menaje	8 »
Gastos generales	5 »

B A H I A B L A N C A:

Alimentación	57 %
Vivienda	15 »
Indumentaria	9 »
Menaje	11 »
Gastos generales	8 »

(1) Para Trenque Lauquen se ha tomado una categoría de sueldos menor de \$ 120.

TRES ARROYOS:

Alimentación	58 %
Vivienda	14 »
Indumentaria	5 »
Menaje	7 »
Gastos generales	16 »

CAMPANA:

Alimentación	61 %
Vivienda	12 »
Indumentaria	9 »
Menaje	7 »
Gastos generales	11 »

JUNIN:

Alimentación	61 %
Vivienda	14 »
Indumentaria	15 »
Menaje	5 »
Gastos generales	5 »

GENERAL URIBURU:

Alimentación	58 %
Vivienda	17 »
Indumentaria	11 »
Menaje	7 »
Gastos generales	7 »

TRENQUE LAUQUEN:

Alimentación	59 %
Vivienda	12 »
Indumentaria	9 »
Menaje	4 »
Gastos generales	16 »

BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA

CONCURSO DE ANTEPROYECTOS PARA VIVIENDAS RURALES

En nuestro número anterior (pág. 64) expresamos, de acuerdo a los datos que entonces nos fué dado obtener, que los interesados en el Concurso de referencia debían entregar sus respectivos anteproyectos entre las 10 horas del día 15 de junio y las 18 horas del 15 de agosto de 1939. A pedido de la Oficina de Arquitectura del Banco de la Nación, cúmplenos hacer saber que los anteproyectos **sólo podrán ser presentados entre las 10 horas y 15 horas del día 15 de julio de 1939.**

B I B L I O G R A F I A

La Ingeniería. - Organó del Centro Argentino de Ingenieros. Nos. de marzo y abril de 1939. Buenos Aires.

Ofrece particular interés el estudio titulado « Comentaríos al margen del Plan regional de Berlín - Urbanismo y vivienda obrera », de que es autor nuestro colaborador el Ingeniero José M. Ahumada (hijo). Se trata de un meditado trabajo presentado al *Primer Congreso de Ingeniería* realizado en Chile, en enero de 1939. El propio autor resume del siguiente modo el objeto de su estudio: « En la primera parte del presente artículo hemos resumido dos aspectos del plan regional de Berlín, el urbanismo y la vivienda obrera, debidamente relacionados a las demás funciones sociales, políticas y económicas de la comarca vecina a la capital del Reich. En la segunda parte hemos hecho aplicación de los principios que gobiernan a dicho plan, en un caso particular de los alrededores de Buenos Aires, utilizando asimismo las normas norteamericanas para el trazado de un barrio-jardín que sirva como lugar apropiado para vivienda y como espacio abierto disponible para la posible descentralización de la urbe, aconsejada en la primera parte. Los barrios-jardín de este tipo debieran sustituir al loteo irracional y antiestético en uso entre nosotros y formarían una cintura de vegetación alrededor de la Metrópolis, que sería más tarde urbanizada como conviniera, por la acción conjunta de los gobiernos y fuerzas vivas de cada región. Así como en este trabajo hemos hecho aplicación de los principios del *plan regional* al caso particular del urbanismo y de la vivienda popular, nos proponemos exponer en otro trabajo los principios que rigen al *plan nacional*, que debiera coordinar la actividad de las diversas regiones del país. Los resultados obtenidos en Alemania y otros países nos obligan a considerar seriamente el tema de la planificación regional y nacional ».

The Quaterly Journal of Inter-American Relations. - Abril, 1939. Vol. 1, N° 2.

Nos interesa destacar el artículo de nuestro distinguido colaborador, Mr. Bertram M. Gross, titulado « One half of Hemisphere: Ill housed » (la mitad de un Hemisferio está mal alojada). El autor describe en líneas generales, pero precisas, el estado del problema de la vivienda en América. Aboga por la necesidad de promover un intercambio permanente de informaciones sobre la materia entre los países de este hemisferio. Considera que una buena oportunidad para ello se presenta con motivo de la próxima reunión en Buenos Aires del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda, que congregará a delegaciones de todos los países del Nuevo Mundo. Entiende, no obstante, que la manera de asegurar de modo permanente ese intercambio sería la de crear un *Instituto Panamericano de la Vivienda*, llamado a cumplir múltiples e importantes funciones. Tendría a su cargo el estudio de toda la obra realizada en América en materia de vivienda popular; facilitaría el intercambio

do técnicos; estimularía la educación social necesaria mediante artículos, boletines, folletos, etc., etc.

Termina su artículo expresando que el problema de la vivienda merece que se le preste la más serie atención, aunque no fuera por otro motivo que el de la paz en las Américas. Recuerda, al efecto, las palabras del Dr. Juan F. Cafferata — a quien llama el padre de la vivienda popular en la Argentina —: « La paz no se asegura meramente con protocolos y tratados internacionales; la primera línea de defensa de una Nación debe estar en sus hogares ».

OTRAS PUBLICACIONES RECIBIDAS

NACIONALES

- Revista de Arquitectura.* - Organó Oficial de la Sociedad Central de Arquitectos y Centro Est. de Arquitectura. Nros. 217 a 219. Enero a Marzo 1939. Bs. As.
- Nuestra Arquitectura.* - Nros. 4 y 5. Abril y Mayo, 1939. Bs. As.
- La Ingeniería.* - Publicación del Centro Argentino de Ingenieros. Febrero, 1939.
- Revista de Ciencias Económicas.* - Publicación de la Facultad de Ciencias Económicas, Centro de Estudiantes y Colegio de Graduados. Nros. 212 y 213, Marzo y Abril, 1939, Bs. As.
- Revista de Economía Argentina.* - Nros. 250, 251 y 252. Abril, Mayo y Junio, 1939. Buenos Aires.
- Boletín de la Biblioteca del Congreso.* - N° 27. Enero-Febrero, 1939. Bs. As.
- C. A. C. Y. A.* - Revista del Centro de Arquitectos, Constructores de Obras y Anexos. Nros. 142, 143 y 144. Marzo a Mayo, 1939. Bs. As.
- Boletín de Obras Sanitarias de la Nación.* - Nros. 21, 22 y 23. Marzo, Abril y Mayo, 1939. Bs. As.
- Boletín del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública.* - N° 6. Enero-Marzo, 1939. Buenos Aires.
- El Bien Raíz.* - Nros. 199-200. Marzo y Abril, 1939. Bs. As.
- Boletín del Museo Social Argentino.* - Nros. 201-202. Marzo-Abril, 1939. Bs. As.
- Boletín de los Amigos de la Ciudad.* - Febrero, 1939. Bs. As.
- Boletín de Tierras y Colonias.* - Pub. de la Dirección de Tierras del Ministerio de Agricultura. Nros. 274, 275 y 276. Febrero, Marzo y Abril, 1939. Bs. As.
- Noticioso del Secretariado General de Asistencia Social.* - Nros. 8 y 9. Marzo y Abril, 1939. Bs. As.
- Sumario de Revistas.* - Publicación de la Oficina de Prensa de la CADE. Marzo y Abril, 1939. Bs. As.
- Selección Contable.* - Tomo V, N° 4. Mayo, 1939. Bs. As.
- Problemas de Contabilidad.* - N° 8. Abril, 1939. Bs. As.
- Revista Militar.* - Nros. 458 y 459. Marzo y Abril, 1939. Bs. As.
- La Casa Económica.* - Abril, 1939. Bs. As.
- Memoria del Departamento de Hacienda,* correspondiente al año 1938. Tomo I. Bs. Aires, 1939.
- Suplemento Estadístico de la Revista Económica.* - N° 22, Mayo de 1939. Bs. As.
Pub. de la Oficina de Investigaciones Económicas del Banco Central de la República Argentina.
- Boletín del Honorable Concejo Deliberante.* - N° 1. Abril 1939. Bs. As.
- La Res.* - Nros. 129 y 130. Mayo y Junio, 1939. Bs. As.

Construcciones Rurales Económicas. - Dos tomos. Publicación de la División Informaciones, Sección Arquitectura, de la Dirección de Tierras. Bs. As. 1939.
Servicio Social. - Órgano de la Escuela de servicio social del Museo Social Argentino. Bs. As., Enero - Marzo, 1939.

EXTRANJERAS

BÉLGICA. — *L'Habitation a Bon Marché.* - Revue Mensuelle. Marzo y Abril, 1939. Bruselas.
Habitation et Urbanisme. - N° III/IV. 1939. Pub. de la « Federation Internationale de l'Habitation et de l'Urbanisme ». Bruselas.
Informations de la Fédération Internationale de l'Habitation et de l'Urbanisme. - N° 2 y 3, 1939. Bruselas.
SUIZA. — *Serie Legislative.* - Publicación mensual. Febrero y Marzo, 1939. Ginebra.
Informations Sociales - Vol. LXX. Nros. 1 a 6. Abril-Marzo 1939. Ginebra.
Revue Internationale du Travail. - Vol. XXXIX. Nros. 3 a 5. Marzo a Mayo, 1939. Ginebra.
NORTEAMÉRICA. — *Monthly Labor Review.* - Vol. 48. N° 3 y 4. Febrero y Marzo, 1939. Washington.
PERÚ. — *Revista del Ministerio de Fomento y Obras Públicas.* - Marzo y Abril, 1939. Lima.
COLOMBIA. — *Universidad de Antioquia.* - N° 30. Mayo, 1939.
INGLATERRA. — *The working class home: Its furnishing and equipment.* - Publ. Oficial. Londres, 1939.
CHILE. — *Boletín del Ministerio de Salubridad, Previsión y Asistencia Social.* - Enero, Febrero y Marzo, 1939. Santiago.
CUBA. — *Arquitectura.* - Nos. 67 y 68. Febrero y Marzo. 1939. La Habana.

ENTRADA	71856
EXPOD.	9073/53
PEDIDO	
ORIGEN	Donación
GRUPO	Varios
PROCESADO	H-105
VALOR OR.	6°
VOLUMEN	1 E. J. J
REVISADO	10000