

MINISTERIO DEL INTERIOR

La Habitacion Popular

BOLETIN
DE LA
COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LEY 9677

AÑO VI

ENERO - MARZO 1940

Nº 22

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).

Talleres Gráficos "TOMAS PALUMBO"
LA MADRID 321-526 • 21-1733 - BUENOS AIRES

LA HABITACION POPULAR

BOLETIN OFICIAL DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

PUBLICACION TRIMESTRAL

AÑO VI

ENERO - MARZO 1940

No. 22

SUMARIO

	PÁG.
CREACION DEL SERVICIO DE ASISTENCIA SOCIAL PARA LOS BENEFICIARIOS Y PERSONAL DE LA LEY 9677	5
COLABORACION	
ING. JUAN OCHOA. — Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular. - Trascendente significación y valor de sus conclusiones.....	7
ARQ. RICARDO GONZÁLEZ CORTÉS. — Actividades municipales en la provisión de casas baratas (<i>Conclusión</i>)	19
LEGISLACION Y PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS	
NUEVO RÉGIMEN LEGAL DE LA VIVIENDA POPULAR PROYECTADO POR LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS. - Proyecto de Ley	39
PROYECTO DE REFORMA DE LOS INCISOS 7 Y 19, ART. 10, DE LA REGLAMENTACION DE LA LEY 9677	47
PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO ANASTASI, SOBRE DIVISION HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD EDIFICADA	49
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS. - Concejo Deliberante de Paraná. — Proyecto del Concejal Carlos H. Perette, creando el « Instituto Municipal de Viviendas Económicas »	56
PROVINCIA DE SANTA FÉ. — Proyecto de Ley del P. E. de Santa Fé, complementando la Ley 2607 sobre vivienda popular	68
MUNICIPALIDAD DE RAFAELA. — Proyecto de Ordenanza del P. E. sobre formación de barrios obreros.....	70
LA PEQUEÑA VIVIENDA EN ALEMANIA	76
ACTUALIDAD	
NUEVAS VIVIENDAS DE LA LEY 9677. - Casa colectiva en la Boca	85
Casas baratas en Formosa	87
SERVICIO DE ASISTENCIA SOCIAL PARA LOS BENEFICIARIOS Y PERSONAL DE LA LEY 9677	88
ING. PEDRO BAZÁN. — Construcción económica de viviendas obreras rurales	92
BIBLIOGRAFIA	97

REGISTRO NACIONAL DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL N° 64.286

REDACCION Y ADMINISTRACION: SAN JUAN 250 - BUENOS AIRES

CREACION DEL SERVICIO DE ASISTENCIA SOCIAL PARA LOS BENEFICIARIOS Y PERSONAL DE LA LEY 9677

Coincidente con el voto del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, recomendando: « que toda barriada obrera, todo conjunto de viviendas baratas, ya sea compuesta por casas individuales o colectivas, propias o de alquiler, debe estar completada con las instalaciones de asistencia médica y social, cultural y deportiva », la Comisión Nacional de Casas Baratas ha creado el *Servicio de Asistencia Social* para los beneficiarios y personal de la Ley 9677.

El nuevo servicio, incorporado a las actividades de la Institución, atenderá la salud del beneficiario y sus familiares, mediante un consultorio médico, que funcionará especialmente después de las horas de trabajo y con vistas, en el futuro, a brindar la más completa asistencia médica. Esta acción social se complementa con el « Subsidio Recíproco », que significará para los deudos, una ayuda económica — en relación con el número de afiliados —, si ocurriere el fallecimiento del beneficiario después de un breve período de afiliación.

Contempla el *Servicio de Asistencia Social* la posibilidad de instalar lugares de esparcimiento y biblioteca para niños, crear cursos de enseñanzas prácticas, ilustrar periódicamente sobre higiene, profilaxis, cuidado de las criaturas, etc.

Tan vasto plan debe contar con la colaboración de quienes serán sus beneficiarios directos y por ello, la Comisión, sin perjuicio de su propio aporte, ha establecido una cuota mínima mensual por departamento o casa, no superior a un peso con cincuenta centavos m/u. De esa manera podrá realizarse una verdadera obra de solidaridad y ayuda, en armónica colaboración del Estado con los beneficiarios.

Consecuente con la trascendencia de la iniciativa, se ha resuelto que el *Servicio de Asistencia Social* desarrolle su cometido bajo la dirección del Presidente de la II. Comisión, D. Benjamín F. Nazar Anchorena, y

de los señores Vocales de la misma, doctores Enrique B. Demaría y Juan Pedro Magnin.

El Servicio de Asistencia Social, integrado por un Encargado y una Asistente Social, comenzó recientemente su labor mediante visitas a cada uno de los departamentos de las casas colectivas, a fin de ilustrar a sus ocupantes sobre las ventajas de la adhesión. Esa tarea continúa, y los resultados no pueden ser más halagadores.

Debe tenerse en cuenta que por intermedio del Servicio de Asistencia Social se logrará mayor vinculación entre los beneficiarios y la Comisión. Por su parte, el personal de la Institución gozará de iguales beneficios que locatarios o compradores.

Si se tiene presente la habilitación antes de finalizar el año, de los pabellones de viviendas que se construyen en el barrio « Marcelo T. de Alvear », la incorporación en plazo más o menos corto, de la casa colectiva de la Boca, con sus centenares de departamentos y las casas de Formosa, se advierte la oportunidad de la creación del Servicio Social, ya que estas nuevas adhesiones significarán un aporte regular y considerable, con cuya suma será factible realizar una magnífica acción social ⁽¹⁾.

Es propósito del Servicio de Asistencia Social comenzar cuanto antes la recaudación, a fin de acumular a la mayor brevedad el fondo de Subsidio Recíproco, entre tanto se habilite el consultorio médico, cuyo proyecto de construcción en una de las dependencias de la Comisión se encuentra a estudio de la Oficina Técnica.

(1) Véase en la pág. 88 y siguientes el Proyecto aprobado por la Comisión, como así también la nota enviada a los beneficiarios, y el texto de la solicitud de adhesión.

COLABORACION

PRIMER CONGRESO PANAMERICANO DE LA VIVIENDA POPULAR

TRASCENDENTE SIGNIFICACION Y VALOR DE SUS CONCLUSIONES

POR EL ING. JUAN OCHOA

Debo responder al deferente y honroso pedido de esta « nota » que se digna hacerme el autorizado Secretario de la Comisión Nacional de Casas Baratas, don Javier Bonifacio, porque tengo particulares obligaciones con « La Habitación Popular » y porque mi actuación personal en este Congreso me lo exige. Deseo pues que estas líneas expresen, al par que mi apreciación personal, el exacto concepto y valor de las conclusiones votadas así como el verdadero y predominante espíritu que animó a la muy importante asamblea de delegados de toda la América.

Considero pertinente anotar, como justo y merecido homenaje, que la realización de este Congreso se debe, en parte importante, a la amplia visión y tesonero empeño del eminente americano, doctor Leo S. Rowe, Presidente del Comité Panamericano de Washington, que supo captar en toda su importancia y trascendencia la iniciativa de la Delegación Argentina ante la Conferencia Panamericana de 1933, celebrada en la Ciudad de Montevideo. Este homenaje, a mi juicio, debió tributarse en las mismas sesiones del Congreso, pero no se satisfizo porque se estimó que en ellas no correspondían referencias a personas determinadas.

Cabe agregar que a la Comisión Nacional de Casas Baratas se debe en parte la gestación de este Congreso, pues fué en su seno y como consecuencia de los estudios y observaciones que en ella realizamos que se percibió la conveniencia de promoverlo; no concretándose en ese entonces, año 1927, porque mi distinguido amigo y ponderado Vicepresidente

de la Comisión, doctor Amadeo E. Grandi, opinó que el momento no era propicio, como lo demostraron los acontecimientos acaecidos, dado que se iniciaban los trabajos electorales para la renovación de los poderes públicos.

Finalmente, necesito expresar aquí, aunque sea redundante, que la eficiencia y notoria preocupación de Juan F. Cafferata en pro y por los grandes problemas sociales son los que convirtieron en gratísima realidad al Congreso cuyas conclusiones voy a comentar.

* * *

Las conclusiones votadas comprenden las nueve secciones en que la Comisión Organizadora, con evidente acierto, agrupó los distintos aspectos del problema.

Del examen de conjunto de estas conclusiones se desprende la lógica coordinación con que los estudios previos fueron realizados así como la prudencia, versación y el propósito de trazar exactas orientaciones y dar normas prácticas con que actuaron las distintas Comisiones del Congreso.

Esta lógica coordinación debía responder y respondió a evidenciar la esencia vital del trascendental problema.

En efecto y siguiendo con la observación de conjunto de las conclusiones se destaca el esencial «valor social» que el Congreso dió al problema de la «Vivienda Popular», pues — prescindiendo de las conclusiones de la Comisión «Aspecto Social» de que me ocuparé en particular — las conclusiones de las Comisiones aspectos «económico», «financiero», «arquitectónico y constructivo», «la vivienda y la educación popular» y «jurídico y legislativo» tienden a afirmar y refirmar ese «valor social», en cuanto procuran los medios concurrentes a valorizar el núcleo familiar, como célula vital y primaria de la sociedad.

Como fundamentos de esta afirmación me permito apuntar las acotaciones siguientes:

La Comisión de «Aspecto Económico» formula sugerencias tendientes: 1º) a la «elevación progresiva de las clases de menores recursos, a cuyo fin recomienda y hasta exige al Estado un programa de acción acentuadamente social, que debe comprender la «educación», la «prohibición de los juegos de azar», los «sobresalarios familiares», los «seguros de vida» para el caso de muerte del adquirente de una casa «a plazos» y la aplicación del principio del «Bien de Familia»; 2º) asegurar la dignificación de la familia del campesino; 3º) a que los «bancos

hipotecarios de estado» desenvuelvan una acción eminentemente social a favor de la familia del trabajador; 4º) el fomento de la iniciativa particular, por medio de las cooperativas y del ahorro y, finalmente, acentúa su preocupación por el aspecto social del problema cuando destaca la situación de familias con ingresos que dificulten la adquisición de la propia vivienda.

La Comisión « Aspecto Financiero », aconseja: la acción de fomento por el Estado a favor de la iniciativa particular; la provisión de capitales a bajo interés; la intervención de las empresas particulares — industrias, comercios, etc. — a favor de la vivienda de sus obreros y empleados.

La Comisión « Aspecto Arquitectónico y Constructivo », precediendo a sus conclusiones netamente técnicas, dice: « La casa individual mínima « no debe ser tal por las reducidas dimensiones de los ambientes que la « integran, sino por la limitación de aquéllos al mínimo indispensable « para satisfacer sus necesidades biológicas, espirituales y morales del « trabajador y su familia », lo que implícitamente se propone: « facilitar el acceso a la adquisición de la propiedad », — proveyendo casas al principio de menor costo —, destacar los aspectos espirituales y morales, así como los biológicos esenciales a la extensión y conservación de la familia.

La Comisión « la vivienda y la educación popular » es bien explícita al respecto, en el primer párrafo de su conclusión 2, que dice así:

« Que el Estado lleve a cabo una obra de información, estímulo y propaganda a fin de que el pueblo conozca en toda su trascendencia el « valor integral, material y espiritual de la « Vivienda Popular », higiénica, confortable y estética, realzando el significado de la casa individual y propia » y que sus habitantes aprendan a vivir dignamente en « ella atendiendo a su conservación y cuidado... » para reafirmar la efectividad de este voto, propicia la « Institución del Día de la Vivienda Popular », con el evidente propósito de que la « vivienda » constituya una preocupación permanente en los distintos individuos que integran la sociedad. Más aún, en su conclusión 4, dice: « Que esta educación popular incida de una manera especial en el carácter particular de « asistencia social » de la « Vivienda Popular »... »

La Comisión « Aspecto Jurídico y Legislativo » refirma el alto « valor social » de la vivienda — como factor de orden, de estabilización y permanencia — al propiciar: « el Bien de Familia »; « la defensa de los adquirentes de terrenos y casas por cuotas periódicas »; « la incorporación de cláusulas especiales en el régimen sucesorio »; « la inembargabi-

lidad de la « Vivienda Popular »; un régimen especial de seguros, para los casos de muerte o incapacidad del adquirente de una vivienda, etc.

La Comisión « estado actual del problema en América » acentúa el « valor social » de la vivienda como un medio de conservar el orden social y el mejor elemento para levantar el nivel cultural y moral de los favorecidos (Conclusión 2).

.....

Se vé pues, a través de las conclusiones propias de la especialización de cada una de las Comisiones, cómo surge, cómo se impone, la coincidencia, la unidad en la apreciación de la esencia vital del problema; esencia que — por encima de los distintos aspectos que el problema presenta y de que no debe prescindirse — consiste en la dignificación y valoración de la « persona humana » y en la « refirmación del núcleo familiar »: « la persona humana » sujeto determinante de la sociedad y el núcleo familiar su fundamento.

Ha primado pues, el « concepto social » del problema como su esencia determinante.

No podía ser otro el espíritu de la importante asamblea dado que siendo ella, en verdad, una prolongación de la conferencia de 1933 — que aprobó unánimemente la iniciativa de la Delegación Argentina — no debía desconocer ni discordar con los fundamentos de ella y estando constituida por hombres representativos de cada país americano animados del más sano y sincero patriotismo, no podían desconocer que « por la deficiente educación cultural de sus pueblos y la formación « emergente en gran parte de la inmigración llegada de todas las naciones del mundo, el núcleo familiar no presenta la cohesión y la vitalidad necesarias a la integración armónica y permanente de la sociedad ». (Uno de los fundamentos de la iniciativa de la Delegación Argentina) y, que, por lo tanto, ello es fundamental o básico para la formación y consolidación de las sociedades de América, debían, superponerse muy por encima de los factores económicos que, aunque muy importantes a la solución del problema, no constituyen, ni definen, ni preparan para el triunfo definitivo y permanente del individuo y de los pueblos, es decir, la conquista de los valores espirituales y morales.

* * *

Del examen de conjunto de las conclusiones surge también que la solución del problema en su faz económica y financiera debe ser: en

primer término, obra del esfuerzo individual; en segundo término, obra de la acción privada y, finalmente, de la del Estado.

Fundamentan esta afirmación las conclusiones de las comisiones de los aspectos « económico », « social », « financiero », « jurídico y legislativo » y el « estado actual del problema en América », que considero conveniente anotar sin el temor de ser extenso, porque lo requiere el carácter y finalidad de esta « nota » o « comentario ».

La Comisión « aspecto económico »: 1. atribuye al Estado una acción reguladora a fin de asegurar el « aumento de la capacidad adquisitiva popular (inciso *c* del Cap. Primero) y de la « independencia y del poder económico de las clases populares » (inciso *d* del Cap. Primero); 2.º, estima debe obligarse a los propietarios de explotaciones agrarias a proveer de habitaciones adecuadas a sus servidores, a jornal o sueldo, y a sus familiares (incisos *b*, *c*, *d* y *e* del Cap. Segundo); 3.º) Propicia que en las leyes orgánicas de los bancos de Estado se incluyan disposiciones que contemplen la « forma más económica de construcción de « la vivienda popular, compatible con la seguridad de las operaciones » (conclusión primera del Cap. Tercero) y la « subdivisión de las grandes extensiones de tierra que posean » (conclusión tercera del Cap. Tercero). 4.º) Establece « que los gobiernos estimulen la formación de « cooperativas de obreros y empleados a los fines de la construcción de « viviendas para sus asociados » (Cap. Cuarto). 5.º) Proclama la importancia capital del « ahorro » y su aplicación a la construcción de la casa-habitación (conclusiones del Cap. Quinto). Todo ello concurre a destacar la importancia primaria del « esfuerzo individual », la inmediata de la « acción privada » y la concurrente, como estímulo y orientación, de la del Estado.

La Comisión « aspecto social »: 1.º) Expresa como un deseo vehemente del Congreso que « los distintos países contemplen la posibilidad de fijar un salario mínimo familiar, a los fines de acrecer la capacidad económica del obrero o empleado » (conclusión *c*/). 2.º) Desea que los Estados incorporen con carácter de derecho público irrenunciable, a sus respectivas legislaciones preceptos referentes a los propietarios de predios agrarios con respecto a la vivienda de sus obreros (conclusión *e*/). 3.º) Entiende que es « deber de los Estados intervenir directamente en « la financiación de la vivienda de aquella parte de la población cuyos « presupuestos familiares la aleja de la posibilidad de alcanzar la casa en propiedad... » (Conclusión *g*/), es de observar que esta conclusión es concordante e igual, puede decirse, con una de las calificaciones — 2.º

grupo — que hace la Comisión de « aspecto económico ». Estas tres acotaciones demuestran la necesidad de contar con el « esfuerzo individual » y vigorizarlo así como con la « acción privada » para resolver económica y financieramente el problema y que la acción del Estado debe ser estimulante y orientadora, en general, y sólo intervenir directamente (ejemplo nuestra Comisión Nacional de Casas Baratas) en la financiación de la vivienda de aquella parte de la población cuyos presupuestos familiares la alejan de la posibilidad de alcanzar la « casa en propiedad ».

La Comisión « Aspecto financiero » dice que el problema debe resolverse por la « acción combinada del Estado con el Capital privado » (conclusión primera) y agrega: 1º) Que la acción del Estado debe ser permanente y consistir en la dotación de capitales reembolsables y a interés módico (conclusión 2ª). 2º) Que es de vital importancia se fomente la constitución de asociaciones de capital privado que tengan por objeto la construcción de viviendas populares con la garantía y fomento del Estado (conclusión 3ª). 3º) Una serie de recomendaciones tendientes a contemplar la situación y acción de las grandes empresas privadas con respecto a la vivienda (conclusiones 4ª, 5ª, 6ª, 8ª) . Se evidencia por estas conclusiones: 1º el propósito de que el beneficiario abone el capital e intereses que su vivienda importe, es decir, poner en acción el « esfuerzo individual » (conclusiones 2ª, 7ª, 9ª, 11ª); 2º) interesar, estimular, y obligar en la acción privada, sea en la forma capitalista o patronal, al fin de la solución de problema (conclusiones 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª); 3º) la función de estímulo, de cooperación, de tutela del Estado y no la de desplazamiento o absorción del esfuerzo individual o de la acción privada (conclusiones 2ª, 6ª, 8ª, 10ª, 11ª).

La Comisión « Aspecto jurídico y legislativo » en todas sus conclusiones, puede decirse, tiende a defender, a asegurar el « esfuerzo individual ».

La Comisión « estado actual del problema en América » es la que da un rol más importante a la acción del Estado (conclusiones 3ª, 4ª, 5ª), pero siempre en vista a estimular y refirmar el « esfuerzo individual » (conclusiones 7ª, 10ª, 13ª) y a obligar a la « acción privada » a cooperar en la acción.

.....
Surge de todos estos antecedentes que el pensamiento y espíritu que predomina en América, con respecto a la solución del problema de la vivienda popular, es que el propio beneficiario sea el factor principal de ella con la cooperación de la acción privada y de la del Estado. No

podía ser ni conviene sea de otra manera: las naciones de América necesitan para su progreso que todos y cada uno de sus habitantes se sientan factores vivos y necesarios de ese progreso y no pupilos o instrumentos de un Estado que, en esas condiciones, es la negación de la democracia y de la bien entendida libertad; los pueblos de América, por otra parte, requieren para su bienestar y la plenitud de la paz que exista la más franca solidaridad y cooperación entre las distintas entidades y clases que los integran.

* * *

Las dos características esenciales del problema de la « vivienda popular » que he destacado precedentemente, como reconocimiento unánime de las distintas comisiones del Congreso que me ocupa — lo que importa su consagración — o sea, el « alto valor social de la vivienda » y que « el esfuerzo individual es el factor primario de su solución », con la ayuda de la acción privada o colectiva y del Estado, debía llevar a una declaración expresa en lo que al objetivo mismo de la solución se refiere: así lo hizo la comisión de « aspecto social » en sus conclusiones *a/* y *b/*.

Como esta es una cuestión que ha preocupado a todas las comisiones del Congreso es pertinente considerarla particularmente antes de entrar a considerar las conclusiones propias de cada comisión.

La conclusión *a/* dice: « El Congreso considera que el problema de « la vivienda popular debe solucionarse buscando de preferencia la cons-trucción de viviendas individuales, cuya propiedad pueda ser adquirida por los trabajadores (empleados y obreros) y constituida en bien « de familia » (o patrimonio de familia) ».

La conclusión *b/* dice: « En los casos que razones económicas o urbanísticas no lo permitan podría optarse por la vivienda colectiva; pero en tales casos deberá contemplarse la mayor independencia para cada familia ».

Estas dos declaraciones de la comisión « aspecto social » tienen su ratificación en todos, puede afirmarse, los despachos o conclusiones de las distintas comisiones.

Conviene comentarlo, aunque sea brevemente, porque este punto con los dos anteriores constituyen la trilogía básica del problema a los fines de la legislación y de la acción.

La « comisión aspecto económico » expresa su preocupación sobre la

« posibilidad para la familia de los trabajadores de adquirir su casa habitación » al fijarla como una de las premisas del problema (punto *f*) y gran parte de sus conclusiones tienden a asegurar esa posibilidad y destacar la importancia de la casa individual, independiente y propia » o por lo menos « la casa independiente para cada familia ». Las conclusiones *b*, *c* y *d*, de su Cap. Primero, las conclusiones 1ª y 2ª del Cap. Tercero, el Cap. Cuarto y las tres primeras conclusiones del Cap. Quinto se proponen acrecer las « posibilidades de la familia del trabajador, « para la adquisición de su casa » y como si ello no fuera suficiente, para expresar el rol importantísimo que atribuye a la « casa individual, independiente y propia », en la conclusión *c/* del Cap. Primero, recomienda el « principio del Bien de Familia »; *a/* del Cap. Segundo propicia la « vivienda rural propia » con previsiones para la explotación de la pequeña « granja familiar »; *c/* del mismo Cap. quiere se obligue a los propietarios de campos a « que faciliten a sus servidores, a jornal « o sueldo, y sus familiares el espacio suficiente que permita a los integrantes de cada hogar la explotación y cuidado de la « granja familiar »; 3ª del Cap. Tercero aconseja que las instituciones de Estado « poseedoras de grandes extensiones de tierra, urbana o rural, contemplan la eventual subdivisión de las mismas, con el propósito de evitar « la congestión de las ciudades »; finalmente en sus tres consideraciones finales acentúa su preocupación por los recursos o conveniencias del modesto y posible adquirente calificándolo, con gran acierto, en tres categorías.

La comisión « aspecto financiero » en sus conclusiones 4ª, 5ª y, acentuadamente, en la 9ª prestigia la « casa individual en propiedad » de educación popular « que el Estado realce el significado de la casa individual por iniciativa de los propios interesados, facilitándole los medios para ello ».

La Comisión « La Vivienda y la Educación Popular » en su conclusión 2, citada ya anteriormente, propicia, como tópico importante de educación popular « que el Estado realce el significado de la casa individual y propia y que sus ocupantes aprendan a vivir dignamente en « ella atendiendo a su conservación y cuidado » y sobre « el valor del « ahorro aplicable a la adquisición del hogar propio ».

La Comisión « Aspecto Jurídico y Legislativo » en sus conclusiones: Iª, sobre el Bien de Familia; IIª, sobre « Ventas de terrenos y casas por cuotas periódicas »; IIIª, sobre « Régimen sucesorio »; IVª, sobre « Inembargabilidad de la Vivienda Popular »; Vª, sobre « Seguros », con-

sagra el « principio de la casa propia indivisible, es decir individual, lógicamente, y de la « casa propia », aún en el caso de la Casa de Departamentos (conclusión 8ª), sobre la « propiedad horizontal ». Todas estas conclusiones que tienen su complemento y ratificación en la ponencia del doctor Julio H. Silva sobre « Concepto jurídico de la casa-habitación según la ley argentina n° 9677 » — dado que tienen en mira la integración y perfeccionamiento de la legislación americana, especialmente en lo que a la individualidad y propiedad de la vivienda popular se refiere — son de tal claridad y elocuencia que no dejan duda sobre el valor predominante que atribuye a la « casa individual en propiedad » y de que por los distintos aspectos en que ha considerado la faz jurídica de la cuestión persigue su consagración como principio básico en el derecho americano, porque interpreta el pensamiento y los anhelos de los pueblos de América.

Esta notoria y elocuente coincidencia de las diversas comisiones del Congreso, sobre la preferencia que debe darse, sobre la primacía que como solución del problema debe tener la « casa individual independiente en propiedad », tiene su ratificación en la conclusión b, antes descripta, pues el Congreso, al reconocer que hay casos en que la « casa individual independiente en propiedad no presente posibilidades prudentes », establece que cuando « ello suceda deberán contemplarse la mayor independencia para cada familia ».

Repito, como antes, que no podía ser otra la conclusión del Congreso, porque ella está expresamente contenida en la aprobación unánime que la Conferencia de Montevideo, 1933, diera a la iniciativa de la Delegación Argentina y porque los países la reclaman dado que la « vivienda popular » así resuelta firma y refirma la personalidad de la familia con la consolidación del hogar, donde se gestan las virtudes individuales, se efectiviza la responsabilidad del hombre y del ciudadano, se prepara y fundamenta el espíritu de solidaridad, absolutamente necesario para la convivencia.

Entre nosotros esta apreciación del problema no es una improvisación ni es realización excluyente de una ideología determinada, pues a ella se han adherido hombres militantes en campos políticos distintos e ideológicamente opuestos, que, sin declinar de sus principios observan concientemente la realidad argentina y los anhelos de nuestro pueblo.

En los demás países de América la realidad es la misma que en nuestra Patria: lo demostró así la Exposición realizada con motivo de este Congreso y de que deseo ocuparme con alguna extensión en otra oportunidad.

Por ello los señores delegados al Congreso han podido votar con franca y consciente concordancia las conclusiones que acabo de comentar.

Por lo extensa que me ha resultado esta « nota » prefiero dejar para el próximo número de este Boletín — si así me lo concede su dirección — la consideración de las conclusiones propias de cada aspecto del problema, pues son de gran importancia a los fines de la legislación y realizaciones y como término de esta « nota » y para satisfacción de la opinión Pública de nuestra Patria, es grato dejar constancia de que la Delegación Argentina, como resultado de sus propios estudios y observaciones, habría sentado su tesis en términos análogos y concordantes con los adoptados por el « H. Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular », lo que se pone en evidencia en la nota que elevó a este Congreso y que textualmente dice así:

« Buenos Aires, 29 de setiembre de 1939.

« Al Señor Presidente del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular

s/d.

« Señor Presidente :

« La Delegación de la República Argentina dá cumplimiento debido al « programa para el « Primer Congreso Panamericano de la Vivienda « Popular », en sus nueve secciones, proponiendo a V. H. las conclusiones que se detallan por separado, votadas por las respectivas Subcomisiones de Estudio y aprobadas por esta Delegación.

« Con las referidas conclusiones, esta Delegación expresa la tesis argentina sobre el trascendental problema de la Vivienda Popular que « la resume o concreta en los principios siguientes :

« 1º - La solución del problema de la Vivienda Popular afecta en el « mismo grado a todos los pueblos de América, tanto en las zonas urbanas, como en las rurales.

« 2º - La solución integral del problema de la vivienda radica en proveer a la familia de trabajadores de escasos recursos, de la casa individual en propiedad constituida como « bien de familia », y de la casa individual en locación o de colectivas cuando razones económicas o urbanísticas no permitan la solución integral.

« 3º - La imprevisión urbanística y el desequilibrio que ha originado « la superpoblación de los grandes centros urbanos, en perjuicio de la « población rural, debe combatirse creando actividades económicas en

« las diversas regiones de cada país y facilitando el arraigo del trabajador al que se dotará de la habitación higiénica, confortable y al alcance de sus recursos.

« 4° - A la solución práctica del problema deben concurrir: El Estado con una sección de estímulo, orientación y subsidiaria en cuanto a la provisión de recursos y medios económicos; el propio « beneficiario », con su capacidad de ahorro y anhelos de mejoramiento; el « capitalista », para que parte de su capital a bajo precio, llene la función social que le corresponde y finalmente los organismos de previsión social.

« 5° - Es necesario crear y desarrollar en el pueblo la conciencia del alto valor de la « vivienda popular » a los fines de su bienestar, de su tranquilidad y de su progreso.

« 6° - Posibilidad de la sanción de principios de orden jurídico que al par que consoliden la familia en su aspecto integral, permita también afianzar los vínculos espirituales y morales entre los diversos Estados de América.

« Esta Delegación, convencida de que ha de consagrarse al « panamericanismo », que ha determinado la celebración de este Congreso; por la compenetración con estos principios y por su aplicación concordante para todos los pueblos de América, pide a V. H. se sirva adoptarlos con carácter general.

« Dios guarde al Señor Presidente y a los señores delegados de todos los pueblos americanos ».

ACTIVIDADES MUNICIPALES EN LA PROVISION DE CASAS BARATAS

POR EL ARQ. RICARDO GONZÁLEZ CORTÉS

(Conclusión)

6) *En Rusia:*

La Revolución bolchevique cambió fundamentalmente las condiciones de la vivienda en la población rusa, lo que encaminó a una nueva legislación, modificando la existente. Primó desde 1917 a 1921 la tendencia comunista, la que fué sustituida por la política económica, con características menos violentas y atropelladoras. Así, en ese primer período, vino la abolición de la propiedad privada como un bien raíz; la transferencia de las tierras, edificios y viviendas, en general, a las Municipalidades; la abolición de la propiedad privada respecto a mobiliario en general; desahucio obligatorio e instalación de inquilinos; la otorgación de múltiples privilegios a las clases trabajadoras; la imposición de las más pesadas leyes a las clases acomodadas y en las cuales incluye a los trabajadores intelectuales, y finalmente, la abolición de rentas y contribuciones municipales. Todo esto, en vez de contribuir a solucionar el problema, lo agravó, especialmente en cuanto dice relacionarse con las clases trabajadoras, y como consecuencia del caos, se paralizó toda cuestión pendiente a construir, así como los precios de los materiales de construcción hicieron imposible ningún propósito de edificar.

En presencia de estos acontecimientos, el Gobierno, después de 1921, cambió su política económica, y ante el fracaso optó por restablecer a los particulares el derecho de poseer bienes raíces, sujeto a ciertas restricciones.

Propendiendo al deseo de mejorar las condiciones de los arrendatarios, éstos fueron divididos por el Comité de Habitación en cuatro categorías:

- a) Obreros que tenían certificado de Gremios Obreros, Comité de Trabajadores o del Partido Comunista;
- b) Oficiales autorizados del Soviet que tuvieran certificados de las instituciones para quienes trabajaban;
- c) Diversos obreros;
- d) Elementos parásitos como ser: las personas que no pertenecían a ninguna clase obrera.

Cada uno de estos grupos tuvo sus garantías especiales de manera de salvar la situación de desahucio si ellos no deseaban cambiarse.

En 1919 una circular de Moscú decía lo siguiente « La política de establecer obreros o grupos de obreros en viviendas donde los burgueses habían sido « estrechados » no había dado los resultados esperados, pues los obreros separados en esta forma, han sido expuestos a corrupción moral por la influencia de los burgueses. No han sido mejores los resultados obtenidos en casas ocupadas solamente por obreros, debido al manejo poco satisfactorio de estos edificios y a la escasez de combustibles. En realidad, los ocupantes, en forma rápida, han estropeado los muebles de las piezas que habitan. Los Comités de arrendatarios, de naturaleza muy heterogénea, no han comprendido ni serán capaces de comprender toda su responsabilidad, y han permitido que la propiedad confiada a ellos haya caído en completo abandono ».

Sin embargo, el problema seguía ahondándose de manera espectacular y todas las medidas del Soviet llevaron el conflicto a encrucijadas insalvables. Véase, así lo que exponen las Autoridades Municipales en un informe: « Las medidas llamadas de *comprensión* pasaron a llevar toda coordinación hacia las costumbres individuales y características de diferentes grupos del pueblo. En muchos casos sus consecuencias han sido desastrosas para sus nuevos arrendatarios, quienes ignoraban por completo las disposiciones puestas en sus manos, y las han empleado en tal forma que muy pronto toda la vivienda llegó a ser una ruina que no podía volverse a habitar. Todos en constante temor que se les obligue a aceptar en su vivienda a personas completamente desconocidas. Todos temen que se les quiten sus muebles o se les saque de una casa más o menos cómodamente amueblada. Esto extinguió por completo el amor al hogar y el deseo de protegerlo de deterioros. Los nuevos arrendatarios instalados por la fuerza tienen una completa indiferencia por la conservación de la casa que les ha señalado la autoridad. Quemán los marcos de las puertas, las tablas de los pisos, los muebles que a su jui-

cio eran superfluos, vigas que según su criterio consideran que están demás. Practican hoyos en las murallas para hacer pasar las chimeneas y las estufas, cortan leñas en los pisos de las cocinas y quiebran las baldosas, y finalmente, sustraen todo lo que pueden de los muebles o accesorios que estiman de algún valor. Los intereses de los ocupantes de esas viviendas son tan diversos para que sea posible en ellos hacer un caso común de las conveniencias con que están equipadas las viviendas confortables. Las piezas de toilette y cocina son generalmente dejadas en un estado de ruina total ».

Posteriores disposiciones del Soviet, evolucionaron hacia favorecer a las Sociedades Cooperativas y Empresas Particulares a objeto de intensificar la edificación, después de apreciar tanto fracaso. A los socios se les garantizó que no podían ser desalojados de las casas construídas a sus expensas. Otras cláusulas encaminaron a favorecer las reparaciones, transformaciones y terminaciones de edificios, cuyo cumplimiento quedaba bajo un estricto control de la *Municipalidad* correspondiente. Todo esto sin embargo, se ha estrellado contra la aflictiva situación económica interna que impide el desarrollo de la industria de la edificación.

Lo anterior corresponde a las situaciones creadas hasta el año 1930. Después, nuevas actividades comprendidas en los planes quinquenales han mejorado las edificaciones en grandes bloques, en las viviendas aisladas y en las transformaciones de las ciudades. Algunas cifras son interesantes de anotar: en 1932 debían edificarse en el territorio de la Unión Soviética $10\frac{1}{2}$ millones de metros cuadrados de viviendas. Se autorizaron para la primera 748 millones de rublos; esta suma fué disminuyéndose paulatinamente porque se olvidaron las urbanizaciones y, en general, nada obedecía a ningún plan previo. Y así cuando se acumulaban materiales de construcción donde debían proyectarse barriadas obreras, el Soviet con sus ingenieros quinquenales estimaba indispensable proceder a la instalación de una gran industria ahí mismo. A veces los obreros que se organizaron « en brigadas » para iniciar la construcción de poblaciones, debían repentinamente cambiar de orientación del trabajo, pues los ingenieros y autoridades determinaban que se incluyeran o sumaran a los trabajos de grandes industrias. Así fué que hubo que recurrir a las mujeres para las construcciones, perjudicando a las faenas de los Kindergarten.

El afán soviético de ejecutar grandes transformaciones en la sociedad, ha llevado a los Comisarios del Pueblo a procurar realizar sistemáticamente la organización total de nuevas ciudades desde sus cimientos. Mos-

cu escapó después de una gran polémica de técnicos de no ser arrasada, como se aconsejó para que no quedara piedra sobre piedra de la antigua civilización capitalista. Sin embargo, se impuso el buen sentido, y cosa digna de meditar; a Moscú se le transforma de acuerdo con los mismos postulados técnicos que tuvieron en vista Napoleón III y el Barón de Haussmann para las grandes innovaciones efectuadas en París en 1850!...

En Moscú se observa ahora en sus avenidas grandes bloques de habitaciones colectivas, de una arquitectura influenciada por los arquitectos extranjeros, pero, de ningún acierto el espíritu moderno que debió inspirarla.

Las críticas formuladas por los mismos técnicos rusos son formidables, y en realidad puede anotarse una absoluta indisciplina en la manera de organizar la edificación y en su terminación de acuerdo a un plan. Anotemos algunas observaciones de Wladimir Oersiehtes (de « Bauhütte »):

« Ivanovo », antes una aldea, es hoy día en una ciudad de 162.000 habitantes; al lado de las cabañas se alzan edificios de arriendos de 5 pisos; por las calles circulan autos y autobuses. Las casas de tabiquerías de barro son demolidas; se forman bulevares para el tránsito, pero hay contrastes: grandes edificios fabriles, habitaciones comunales, polvo y mugre como en ninguna parte. Es una ciudad en la cual la industria marcha como un automóvil; pero, cuya administración comunal marcha como un viejo jamelgo ».

En resumen, el problema sigue agudizado por el crecimiento de la población; por la destrucción en masa de ciudades enteras; por la incapacidad constructiva derivada de la falta de elementos y ausencia de planos previos; por el afán de hacer primar el principio de « destruir y después construir »; por la incompetencia de los obreros que se excusan del trabajo saboteándolo.

Vuelve ahora, aún ante ese afán de hacer una *nueva Sociedad*, a hacerse presente la necesidad que señalan los técnicos: « hay que planificar el territorio y urbanizar después de acuerdo con sus lógicos principios funcionales ».

7) *En Italia:*

Iguals causas que en el resto de los países de Europa, afligió la industria de la construcción después de la guerra mundial. Aunque el Gobierno venía preocupándose por la construcción de casas baratas desde los primeros años de este siglo, dictando al efecto una legislación con-

veniente, el hecho es que la guerra paralizó estas buenas gestiones, aun cuando debe declararse que éste país fué de los más reacios a la intervención estatal creyendo que la acción particular no podía superarse, siempre que el Estado pudiera concurrir con el aporte de su ayuda o cooperación financiera. De ahí decretos especiales dictados en 1907 y 1908 en que el Estado se comprometía a pagar las dos sextas partes de los intereses de los préstamos y eximía a las nuevas construcciones de todo impuesto sobre bienes raíces por un período de 10 años. Ya en 1914 hasta 1917 estas prerrogativas fueron aumentadas y se llegó hasta fijar 20, 25 y 30 años en las comunas de más de 10 mil habitantes, y se agregó como privilegios para las casas baratas la exención de amortización, impuesto sobre haberes personales, y una exención parcial de hipotecas y estampillas, que a veces llegaban hasta un 25 % .

Además de las compañías privadas de préstamos individuales, el decreto enumera los siguientes organismos como autorizados para conceder préstamos a los constructores de habitaciones baratas.

a) Depósito nacional y caja de préstamos.

b) Todos los bancos; Banco popular, instituciones de crédito, ya sean cooperativas u otra institución similar; cajas para otorgar préstamos de seguridad; instituciones con personalidad jurídica; sociedades de socorros mutuos; Caja Nacional de Seguro social — ésta tan sólo se autorizó hasta el un cuarto de su capital — y Caja Nacional de Seguros sobre accidentes obreros.

c) Sección independiente de Crédito de edificación.

Bastaría decir que sólo las Sociedades Cooperativas que tienen bienes divisibles, formados exclusivamente por obreros de muchos gremios entre los que se cuentan empleados del Estado y trabajadores, ferrocarriles, empleados de correos, maestros, etc., tienen programa de edificación para cinco mil familias con un capital de inversión aproximado de liras 704.317.891.

También interesa conocer las funciones principales de las *Municipalidades*.

Así, estas corporaciones edilicias tenían por objeto en lo referente a la edificación, establecer organismos autónomos y además, proporcionarles materiales de construcción, y a veces, terrenos.

También debían prestar ayuda a las sociedades de edificación de utilidad pública, otorgando subsidios, eliminándolos de impuestos, dándoles fianzas, tomando ellos por su cuenta el pago de rescate y de los

préstamos contratados por estas entidades. Las Municipalidades tienen facultad para proceder a la expropiación con el fin de impulsar la edificación de habitaciones para obreros. También están autorizadas para construir por su cuenta y arrendar las habitaciones para familias más numerosas. Las entradas obtenidas de estas empresas no deben exceder a las sumas necesarias para pagar un interés razonable sobre el capital y cubrir gastos necesarios de conservación.

Las comunas con más de 100 mil habitantes están facultadas para crear oficinas de habitaciones, a las cuales deben dar aviso de la desocupación o término de contratos los propietarios respectivos, y éstas oficinas están en relación con los Comités provisionales.

Después de todos estos ensayos, a base de más o menos buenos resultados, el 6 de junio de 1935, se dictó una ley que prevee la constitución del Consorcio Nacional entre los Entes de Constructores de casas populares que asumieron la denominación de «Institutos Fascistas autónomos Provinciales para las Casas Populares».

El 30 de abril de 1936 se estableció por real Decreto el procedimiento para el reconocimiento, fusión e incorporación de los Institutos, fijándose los poderes del Presidente y del Consejo de Administración y las facultades y obligaciones de ellos mismos.

El Consejo del Consorcio queda constituido de acuerdo con los principios corporativos y forman parte de él: *a)* los representantes de los órganos administrativos del Estado; *b)* el representante del P. N. F. a quien corresponde promover y presidir todas las iniciativas dirigidas al mejoramiento espiritual y material del pueblo; *c)* los representantes de los Entes consorciados elegidos entre los Presidentes en función de los mismos; *d)* un grupo de expertos escogidos por el Ministerio de Obras Públicas.

En el financiamiento se establece que los mutuos tienen una tasa de 5 y medio por ciento, si se trata de construcciones con planos de saneamiento, y de 6 por ciento si se trata de construcciones aisladas; el 50 por ciento lo garantiza el terreno y el edificio, y el otro 50 por ciento, el Estado, al 5 por ciento amortizable en 50 años.

El Consorcio gradúa según las necesidades y urgencia la contribución fiscal, la que está en relación con los fondos disponibles.

Así se obtuvo un incremento en las construcciones, las que fueron mejoradas en sus planos, tipos y aún se llegó, como en Alemania, a la ayuda en la edificación de las casas semi-rurales, de acuerdo con las iniciativas del Duce, que propiciaba el aumento de las viviendas rurales.

Podemos dejar aquí estampada para apreciar esta obra en favor de las clases más necesitadas, que el Consorcio ha reconocido a 51 Institutos, que involucran en sus capitales una suma de 2.067.466.000 de liras, con lo cual se propende a que dentro de pocos años Italia tenga un conjunto valioso de edificios, exclusivamente destinado a las clases más desvalidas.

De aquí puede estimarse como muy exacta la frase del Duce: « caminar hacia el pueblo » para que no sólo sea un techo lo que se busca para los modestos trabajadores, sino una casa que sea elemento de una vasta organización donde de un modo continuo pueda expresarse la obra benéfica de asistencia del Régimen, para hacer visible el aspecto de la Patria.

Así desaparecerán los ranchos que aún quedan, y sus habitantes entrarán a participar de los beneficios de la solidaridad nacional.

b) *El problema de la habitación en:*

8) *Argentina:*

Según la Ordenanza N° 5267, son funciones de la Administración autónoma de Propiedades Municipales: la venta o locación de las casas que fueron construídas por la Compañía de Construcciones Modernas, que pasaron a poder Municipal; la de locación de los bienes privados del Municipio; y la de administración de las concesiones de ocupación de la vía pública.

De esta manera esta Administración viene, en cierto modo, en ayuda de una gran tarea en la edificación obrera, aún no resuelta por el Estado, y es seguro que su experiencia tendrá un alto valor cuando el Poder Público asuma de lleno su gran misión en la construcción de la vivienda popular.

Estos servicios fueron, también, ampliados para casas que se destinaron a ser arrendadas o vendidas a los empleados.

Con posterioridad, y en actual vigencia, la Ordenanza 7.282 corrigió algunos errores y dificultades que trababan la labor de este organismo administrativo municipal de Buenos Aires, como ser: a) igualación de precios en 5.000 casas que quedó fijado en \$ 12.555, cuando éstas estuvieran edificadas en terrenos de 75 metros cuadrados; b) se incluyó dentro de la cuota a pagar lo que correspondía a obras sanitarias y pavimentos, evitándose la recaudación directa que no siempre ofrece buenos resultados.

En el año 1936, llegó a 2,953 el número de adquirentes que se acogieron a estas disposiciones.

La Comisión ha construído, también, barrios con casas colectivas, como son los de Buteler, Parque Patricios y Parque Los Andes, cuyo fin principal es que las casas puedan ser dedicadas a la locación.

Puede apreciarse esta labor de origen municipal si se estima que sólo en Buenos Aires, más de 5.000 casas se han hecho con viviendas económicas de 2 pisos en el barrio Seguro, Barrio Mitre, Varela, Nazca, Bonorino y que cuentan con sus calles anchas y pavimentadas, veredas, prados y árboles y con todos los servicios higiénicos correspondientes.

Las casas para obreros como las del Barrio Patricios, Buteler, Parque Los Andes; casas colectivas con sus espaciosos jardines y pérgolas interiores y otros de tipo individual y de un piso, forman un conjunto de un vasto plan que el Municipio ha ido realizando en los últimos años, contribuyendo con esta política, además, a propiciar una obra de valorización urbana en barrios descuidados.

La tarea del Poder Público habrá de completar esta labor edilicia digna del mayor aplauso como iniciativa feliz y que la autoridad local permite ampliar en su desarrollo mediante la severa aplicación de la Ordenanza en vigencia.

9 *En Uruguay:*

Como en muchas otras formas del progreso, Uruguay marca un punto espectable en la lucha por la desaparición del mísero conventillo, esa vivienda insalubre foco de muerte y de horrorosa promiscuidad. Así, el país se encuentra armado de la ley que organiza el « Instituto Nacional de Viviendas Económicas », dictada en 19 de noviembre de 1937, y que es un servicio que se organiza anexo al Ministerio de Obras Públicas.

De este modo la ley tiene por objeto:

a) Construir viviendas económicas para el arriendo o venta a empleados u obreros del Estado o particulares, jubilados y pensionistas. También agrega los servicios municipales correspondientes como ser la construcción de baños, lavadores, dispensarios, comedores, casas cunas, campos de juego, (se excluyen los recintos destinados a la venta de bebidas alcohólicas);

b) Fomentar su construcción por entidades particulares (capital privado);

c) Adquirir los inmuebles necesarios para el cumplimiento de sus fines;

d) Reparar viviendas no adquiridas del Instituto para cuyos dueños o promitentes compradores reúnan las condiciones exigidas para ser beneficiarios de esta ley;

e) Arrendar, vender y administrar las viviendas que adquiriera o construya y vender, permutar, y gravar los demás inmuebles de su propiedad;

f) Contratar préstamos con destinos a sus fines.

La ley se complementa con otras disposiciones de orden administrativo para la marcha del organismo estatal, y también señala la manera como forma su peculio financiero. Así el Instituto cuenta: *a)* con lo que le destine el Presupuesto General de Gastos y otras leyes; *b)* las donaciones, herencias o legados que reciba; *c)* el producto del arrendamiento y enajenación de viviendas y demás operaciones que realice.

La ley determina también, el procedimiento a seguirse para la obtención de terrenos, esto es, que declara la utilidad pública, la expropiación de inmuebles adaptables a las nuevas construcciones de viviendas.

En resumen, la ley establece las condiciones y requisitos que deben llenar los postulantes o arrendatarios, los que pueden después de 2 años ser adquirentes del predio siempre que sean cumplidas algunas formalidades que la ley establece en el Régimen General.

Entre otras condiciones aparece aplicado aquí el Seguro de desgravamen hipotecario con lo cual la familia queda propietaria en caso de fallecimiento del comprador. Otra cláusula de interés social es aquella que en caso de fallecimiento del adquirente el cónyuge sobreviviente *no podrá* ser obligado a la división de la propiedad por los herederos, salvo el caso de nuevo matrimonio o conducta irregular.

La ley establece los caminos a seguir en caso de muerte del arrendatario o comprador; asimismo las sanciones que podrán aplicarse en los casos de conducta deshonesto de los ocupantes, deterioro e insalubridad culpables de la propiedad o el destino de la misma a fines antisociales o contrarios a las buenas costumbres.

Entre las franquicias elimina a los materiales de construcción de procedencia extranjera de los derechos o gravámenes aduaneros; exonera de impuesto inmobiliario por un período de 10 años a contar de la fecha de su construcción o adquisición originaria, y del 50 % en los 10 años siguientes a todas las viviendas adquiridas o construídas durante la vigencia de la ley. También para estimular el capital privado, la ley exonera de impuestos nacionales a las Empresas de construcción o

de créditos que se dedican exclusiva o parcialmente a edificar viviendas económicas individuales o colectivas mientras ejerzan esa actividad y en proporción al capital que a ese objeto dediquen.

Finalmente, se establece que la organización técnica correspondiente es la única que de acuerdo con la ley puede intervenir en las construcciones de viviendas, con lo cual se encauza el objetivo de la ley de acuerdo a una verdadera causa social, técnica y económica.

Acaba de presentarse al Congreso un proyecto de ley — obra del activo intendente alcalde de Montevideo, el arquitecto Horacio Acosta y Lara — que formula un plan para la sustitución de la vivienda insalubre por la higiénica y los medios y recursos financieros para invertir una gran cantidad de dinero en este objetivo.

Desde luego, autoriza a la *Municipalidad de Montevideo* para contratar un empréstito hasta por cinco millones de pesos uruguayos que gozarán de un interés anual del 5 % y 1 % de amortización que se destinará: a la expropiación de la vivienda insalubre, al pago de las que se construyan en sustitución de las mismas y al de las que construya la Municipalidad para solucionar el problema de la vivienda higiénica.

La *Municipalidad* en su presupuesto dedicará las sumas necesarias para el servicio del empréstito; asimismo, se le autoriza para que el remanente por concepto de ventas o alquileres, una vez ya asegurado el servicio financiero del empréstito, pueda, también, dedicarse a acrecer el fondo o capital para el desarrollo de su política contra la vivienda insalubre.

Esta ley se aplicará también a los demás Departamentos de la República, siempre que las autoridades apliquen los medios económicos correspondientes. En realidad — y para ser justo — quien conoce a Montevideo puede estar seguro que no encontrará ese espectáculo deprimente del conventillo en el grado que lo hemos visto aun en grandes capitales de naciones de Europa.

Interesa y hay que aplaudir esa actividad de las autoridades uruguayas, para ir a una lucha franca contra la vivienda inpropiada, que bien podría llamársele criminal. Y tan es así que el Jefe de la Policía de Londres, cuando se trató en el Congreso de París de 1928 el tema «La vivienda de los muy pobres» expresó su seguridad que si se le dieran viviendas higiénicas a las gentes mal alojadas, él suprimiría el 10 % del personal a sus órdenes.

Con las modalidades de la expropiación que pueda hacer el Muni-

pio, se salva el que las disposiciones de origen sanitario destruyan un inmueble sin que el propietario carente de recursos pueda reedificarlo. Permite así la ley al Municipio organizar su brigada de sanidad y limpieza en la mala habitación urbana — peligro inmediato y constante para toda la sociedad — y acomoda sus planos de transformación de acuerdo con el Plano Regulador, ya que no siempre puede ser necesario reconstruir en los nuevos puntos donde se demuele.

10) *En Chile:*

En el Quinto Congreso de Municipalidades celebrado en diciembre de 1936, con la concurrencia de 156 Municipios en la ciudad de Valparaíso, entre otros acuerdos de carácter administrativo, legislativo, sanitario, financiero, etc., se aprobó en el orden técnico-social, lo siguiente:

« Considerando que la vivienda obrera de las principales ciudades de la República, constituyen, tal vez, el más grave de los problemas que dicen relación con el bienestar del ciudadano, y teniendo además en cuenta que la reciente Ley que crea la Caja de la Habitación Popular, da intervención a las Municipalidades en la contratación de préstamos para la construcción de viviendas para los obreros de más escasos salarios; y al mismo tiempo estimando que estas corporaciones, al igual que en las ciudades del extranjero, son las llamadas de preferencia a ocuparse dentro de su jurisdicción de la correcta realización del plano de reconstrucción de la Habitación Obrera.

« El Quinto Congreso de Municipalidades, acuerda:

« 1. Solicitar de las Municipalidades la atención preferente de la construcción de la vivienda obrera dentro de su comuna a cuyo efecto deberá reservar u obtener mediante imposición legal, los fondos con que esa Corporación deberá contribuir según la disposición de la Ley 5950.

« 2. Solicitar del Honorable Consejo de la Caja de la Habitación Popular se dé a la Municipalidad la debida preferencia en el otorgamiento de crédito para la casa habitación de los obreros de escasos recursos ».

En el Sexto Congreso Nacional de Municipios reunido en Antofagasta en diciembre del año pasado, y en vista de algunas dificultades económicas que ya se observaban en la marcha de la Caja de la Habitación recientemente en funciones, el Congreso tomó el siguiente acuerdo: « propiciar ante los Poderes Públicos la pronta modificación de la Ley de la Habitación barata, para que de acuerdo con la respectiva Caja se fa-

culte a los Municipios y se les dé los medios económicos para hacer realizable un plan de edificación popular». Y finalmente, el Primer Congreso Chileno de Urbanismo verificado este año (1938), entre el 17 al 20 de febrero, y que congregó además a numerosos profesionales de Argentina, Uruguay y Perú, acordó:

a) La economía chilena debe convergir desde ahora al financiamiento de un plan que en el menor número de años capacite al Estado para emprender la construcción de la cantidad de viviendas que la situación reclama.

b) La solución del problema de la habitación económica debe contemplar un plan urgente de habitaciones colectivas que reemplacen las actuales viviendas insalubres, y un plan definitivo que contemple la organización funcional de los centros urbanos del país.

c) Es necesario la industrialización de los elementos de construcción, previo estudio de los standards que determinan su característica.

Además, otras conclusiones en que se hacía ver la necesidad de que los Poderes Públicos concedieran mayores recursos a la Caja, y, también otros en que se recomendaba como medio de obtener fondos destinados a la vivienda, el que las Sociedades Anónimas, firmas comerciales y capitalistas invirtieran parte de sus utilidades o reservas en el mismo objetivo ya señalado, o también, que ellos invirtieran esos recursos económicos en la adquisición de bonos del Estado que fueren emitidos con este objeto.

Estas son pues, puede resumirse, las más recientes actividades de los Municipios y de los técnicos, convergentes a unir esfuerzos en pro de una campaña que seguramente no es sólo un patrimonio de la escasez de recursos económicos de que puede disponer el Erario nacional, sino también una desidia o desconocimiento con que la gran fortuna privada ha desdeñado bajar hasta los humildes y los modestos labradores de la riqueza de todos los pueblos progresistas.

La Caja de la Habitación Popular, que ya está en plena vida activa, desarrolla en este año un plan constructivo de cinco mil viviendas tipo uno, dos y tres dormitorios y sus anexos correspondientes con un costo que se ha reducido al mínimo gracias a la intervención tan desinteresada como llena de sacrificios de prestigiosos profesionales, miembros de la Asociación de Arquitectos de Chile. En el Consejo Directivo tiene también — y lo señalo como otra conquista del gremio — representación, voz y voto un arquitecto Delegado de la Asociación, sirviendo

así los altos ideales acariciados desde muchos años por los arquitectos que se dedican a una actividad de orden social-económico. También pertenece al Consejo el Alcalde de la capital quien está así en condiciones de hacer oír su opinión como responsable de la higiene de las viviendas que hay en la comuna, y velar porque las disposiciones del Código Sanitario se apliquen con la debida parsimonia.

Por otra parte, dentro de nuestra satisfacción patriótica, sin falso orgullo, podemos decir en esta solemne ocasión, de que la Ley chilena obra del Gobierno actual de la República, entre muchos otros acápites necesarios para su buena marcha y financiamiento, consulta cinco artículos que se refieren especialmente al papel que corresponde a los Municipios para aprovechar los fondos de la Caja en la construcción de habitaciones para los proletarios. Las leyes de previsión chilenas por uno u otro factor de sus disposiciones, facilitan el crédito necesario para que los gremios obreros profesionales participen de su beneficio. Otro tanto ocurre con los empleados de la clase media que se pueden acoger a la Caja de Empleados Particulares. Lo mismo puede decirse con referencia a los empleados públicos de la nación que cuentan y sostienen con sus aportes una Caja que es ya poderosa. Por otra parte, las instituciones llamadas semi-fiscales (porque el Gobierno tiene una indirecta intervención administrativa, más bien de simple control) contribuyen a proporcionar a sus empleados los medios económicos, con fácil pago deducido de sus emolumentos, para adquirir y edificar un bien raíz. En esta tarea sería injusto no reconocer que tales organismos han prestado acuciosa atención a las inspiraciones del Gobierno para no escatimar recursos en esta imperiosa aspiración de finalidad social; y son sus frutos muchos miles de empleados que tienen ya su hogar propio donde no hay ni puede haber temores por la falta de un techo para los hijos y la correspondiente seguridad para la vejez.

De manera que en la vida ciudadana, de aquellos elementos biológicos que componen la masa del pueblo, quedan sólo los modestos asalariados, los nómades, los que esporádicamente trabajan, y en general, los más humildes entre los humildes sin que nadie fuera hasta hace pocos años, en su ayuda para ofrecerles un techo amigo aún cuando fuera deficiente.

La Ley de la Caja, entre muchas de sus disposiciones, permite, ahora, que los Municipios puedan acogerse a ella pidiendo una importante cuota de sus fondos y que el Consejo acuerda anualmente a los organismos departamentales, y de ese modo construir habitaciones, justamente para estos elementos que tienen por lo general muy bajos salarios. Los Muni-

cipios pueden tomar hasta el 50 % de esta cuota departamental y se prestará además hasta el 90 % del valor de la casa con un 2 ½ % de interés y 1 % de amortización.

El Estado chileno desde tiempo atrás no ha sido reacio a considerar con constancia que una habitación cómoda, higiénica y barata, con los medios que ofrece el progreso en su vía civilizada, era su obligación ineludible. Y en 1906 se creó un Consejo de Habitaciones con escasos fondos y que fueron poco discretamente distribuidos; después vinieron varias reformas encaminadas a acelerar el ritmo de las construcciones ante la urgencia del problema, y también para — bajo el espíritu liberal que aconseja meticulosamente no intervenir en la iniciativa privada — interesar el capital privado en sus diferentes formas. Pero tantas buenas intenciones se estrellaron con las circunstancias económicas no favorables en diversos períodos, y esta iniciativa de carácter paternal del Estado no estimuló sino en ínfima cantidad el desarrollo de las construcciones.

Después el Estado tuvo que tomar a su cargo las dificultades producidas por los compradores de sitios a plazos que estaban sujetos a la férula poco cristiana de los parceleros de tierras, a los precarios recursos de los adquirentes, a los deficientes conceptos morales de algunos compradores y, aún, a los vaivenes de los intereses creados y estimulados por la política partidista y ocasional. En resumen, un nudo gordiano imposible de desatar sin el concurso del presupuesto nacional, lo que así ocurrió y obligó al Estado al desembolso de grandes cantidades de millones de pesos a fin de solucionar los conflictos presentados por los compradores de sitios a plazos.

En la historia de la legislación social del país, tan pletórica de variedades financieras, se llega por fin a la última Ley a que hemos ya aludido y por la que ahora se desenvuelve un plan técnico — que salvados ciertos inconvenientes que subsisten en cuanto a considerar la capacidad económica de los beneficios — se podrá decir que Chile ha entrado en la etapa más interesante para cumplir este principio social, que contribuirá a desalojar la vivienda insalubre que no hace sino rebajar las condiciones humanas, tanto físicas como materiales, y perfeccionará los medios para desarrollar un vastísimo plan de construcciones económicas para lograr en esta redención proletaria que cada familia cuente con su propio y modesto hogar. El problema es arduo, y para así estimarlo debe tenerse presente que en su oportunidad, es decir, al discutirse hace dos años la Ley que creó la Caja, la Asociación de Arquitectos de Chile y el Instituto de Urbanismo, enviaron conjuntamente un memorial al Senado

de la República, alto tribunal que tuvo entonces que conocer cifras que produjeron escalofríos y discusiones apasionadas en la prensa. A pesar de que reconozca que estoy abusando hace ya largo rato de vuestra benevolencia, no puedo callarme; en primer lugar por el carácter que invisto en cuanto a la Asociación de Arquitectos y al Instituto de Urbanismo, y en seguida porque como arquitecto he venido desde hace más de 25 años luchando por el mejoramiento de las habitaciones para obreros. Pido pues, mil perdones y os ruego disimular esta majadería profesional.

El manifiesto público lanzado al país por la Asociación de Arquitectos y el Instituto de Urbanismo y enviado al Honorable Senado de la República, como hemos dicho, glosó cifras astronómicas. Dijo: « 300 mil viviendas higiénicas » con un presupuesto de tres mil millones de pesos (diez mil pesos por cada una) son absolutamente indispensables. Bien que se desarrolle un plan de ejecución de hospitales, de escuelas públicas de todos los grados de enseñanza, y aún que se arme al país para prevenirle a la defensa de su territorio; pero, hay que decirlo bien alto: de nada o de muy poco sirve acondicionar al obrero con un salario satisfactorio, mirar por su nutrición, creando restaurantes populares en las aglomeraciones urbanas, vestirlo con decencia, procurarle entretenimientos, si todo eso va a estrellarse irremisiblemente en la oscuridad de una pocilga repulsiva, de la más abyecta promiscuidad moral.

La tisis, la terrible peste blanca, seguirá acechando sin que su mano artera deje de impregnar sus garras escalofriantes sobre quienes duermen amontonados en un cuarto sin ventanas y sin aire, y que contiene dos, tres, cuatro y casos hay hasta de diez personas todas apiñadas... »

Si nosotros tenemos una alta mortalidad infantil, si 350 a 400 tuberculosos por mil nos amenazan y si otras taras aumentan estas desgracias, no es sólo que ello ocurra en nuestra patria.

Yo acabo de visitar Argentina, Uruguay y Perú y he visto de cerca estas mezquindades comunes. Es deber de un alto tribunal que sentencia los problemas del Municipio considerar que su función social sería nula si no conociera y remediara tantos males que no pueden ocultarse por someterse a un falso amor propio nacional.

El Gremio de Arquitectos y Urbanistas Chilenos, con valentía que le honra a mi juicio, señaló al Senado de la República que se necesitaba urgentemente construir 22.000 viviendas por año a fin de atender también con esas cifras al crecimiento equitativo del país. (14.000 más 8.000 por aumento de población igual a 22.000) y que estas habitaciones debían ser ubicadas con una previa *Planeación Territorial* que agrupa la masa humana de la población en concordancia con sus fuentes de riquezas na-

tuales, distribución y crecimiento de sus centros poblados, industrias, sus vías de comunicaciones, etc.

Ese memorial puntualizó su opinión en cuanto estimaba que aplaudía la intervención del capital privado como aporte en la inversión en construcciones obreras siempre que ésta se encaminara a buscar una garantía del Estado o del Municipio; pero, lo consideraba peligroso si con amplio espíritu liberal, este aporte quedaba para ser dispuesto al libre arbitrio de construir viviendas para arrendar o vender al pueblo en seguida. La Caja no podrá controlar el valor máximo del arriendo — el que puede ser burlado con diferentes argucias como por ejemplo el derecho de llave — y en cuanto a la venta de casas, en la situación del cliente que es casi un menesteroso social que debe atenderse como obra obligatoria del Estado y del Municipio, resulta absurdo dejar esta libertad que puede dar margen a especulaciones, ya que el capitalista no pecaría por exageración de un espíritu de beneficencia.

Debemos agregar que en el orden moral, el mejor y expedito camino de formar un pueblo sólido, trabajador y honesto está en el propósito de procurar el bienestar de los ciudadanos premuniéndolos de un hogar atractivo. Esto por sí solo concluye o aniquila toda prédica anárquica o disolvente. Es preciso tener en vista que « el hombre no ha sido creado para mendigar, sino para trabajar » y luego, que « el hombre tiene derecho a vivir de su trabajo y por su trabajo ».

Al producirse la última crisis de cesantías en Chile, Su Excelencia el Presidente de la República, Don Arturo Alessandri, de cuyo Gobierno ha sido representante oficial ante el Congreso Panamericano, ha expresado en uno de sus mensajes anuales a las Cámaras y al país: « La tierra que constituye el más preciado patrimonio de una sociedad debe estar al servicio de todo aquel que sea capaz de hacerla producir; es parte integrante del complejo problema agrario realizar tales aspiraciones, dando oportunidad a todos aquellos que hoy ambulan sin destino y sin valor social, a que se transformen en factores de un trabajo digno y merecedor ».

Con mano maestra el Presidente de la República ha señalado así su interés por concurrir a la solución de ocupar a más de 120.000 personas que no tenían un pan que comer ni menos una migaja de tierra que hacer fecundar. Señaló así también el camino de la « vuelta a la tierra » por medio de los huertos obreros que ya hemos visto antes desarrollarse en Alemania, Italia, Inglaterra, Francia, etc., y que fué la obra genial de aquella mujer que se llamó Felicia Hervieu.

La Ley que creó la Caja de Habitación Económica, complementa su

labor con esta hermosa tarea y el artículo pertinente expresa: « se aplicará esta designación a la vivienda popular que tenga un terreno anexo, adecuado a la explotación de una pequeña industria o cultivo y cuyo rendimiento económico sea suficiente para cubrir los intereses de un préstamo y para el sustento de la familia ».

Diversos estudios practicados por técnicos ingenieros agrónomos (especialmente por el Sr. Víctor Robinovich, Jefe de la Sección Técnica Agrícola del Departamento de la Habitación) llegaron a establecer que para que pudiera ser cumplida la cláusula anterior se requería una extensión mínima de terreno de 50 a 100 metros, o sean 5.000 metros cuadrados. Agregado al valor del terreno, el del edificio, urbanización, etc., se pudo establecer la cifra mínima de 40.000 pesos moneda chilena. Esta deuda al 2 ½ % de interés y 1 % de amortización desaparece en 50 ½ años, o sea que esta modalidad extiende el servicio del compromiso a la familia, lo que es una sana distribución entre los que se benefician con el préstamo. La explotación comprende el cultivo intensivo esencialmente, y los precios de las flores, horticultura y fruticultura rinden sobradamente para no pensar en atrasos de los servicios hipotecarios; y finalmente, contribuye « a conservar y unir la familia en un mismo sentimiento de solidaridad y una misma aspiración: biológico, económico y social ».

Lamento que por circunstancias bien comprensibles, tenga que omitir otras consideraciones de interés, porque ello ya excede en mucho a vuestra cordial simpatía. Ciertamente es que se ha recogido una herencia con grave tara de origen; pero ya están los medios listos para procurar que con la intensificación de la vivienda obrera higiénica y con una educación sistemática, se procure el bienestar y la salud del pueblo.

Creemos finalmente, que la característica más notable en todas las ciudades de América es el albergue que se llama el *conventillo*. Es a él a quien se debe hacer guerra a muerte, lucha sin cuartel, y en esta tarea es esencialmente a los arquitectos y a los Municipios a quienes cabe una directiva sanitaria en mayor valor. Los técnicos, por su parte, saben que las ciudades modernas establecen su Planos Reguladores que ya tenemos para todo Chile en ciudades que cuenten con más de seis mil habitantes, y mediante su utilización se puede llegar a la nueva edificación y al exterminio de la insalubre, ya que esta última determina efectos perniciosos sobre el índice de mortalidad y morbilidad y rebaja la duración media de la vida a términos alarmantes. Estos, por desgracia, nos son fenómenos comunes que las estadísticas municipales tienen que establecer irremediablemente si son sinceras, y aunque nos ruboricemos. Es un problema

social e higiénico y de magnitud considerable, pues nada ganaríamos con esconder la cabeza como lo hace la avestruz en caso de peligro, porque el alto coeficiente de la mortalidad nos arrastrará a todos, pueblo y gobernantes. No puede olvidarse que a todas las ciudades se ha creado el problema del rápido crecimiento y de allí el origen de los principios del urbanismo, que ya no considera a la ciudad como un hacinamiento de actividades individuales sino como un conjunto ordenado que se ciñe a reglas en que la técnica dirige racionalmente su expansión.

Los objetivos del urbanismo, en síntesis, son: « el desarrollo económico de la ciudad y la distribución del bienestar social ya que toda la técnica moderna del urbanismo se deduce de ella ».

En buen romance puede decirse: « hay que producir mejor para vivir mejor, y vivir mejor para producir mejor ». (Roberto Humeres, Congreso de Urbanismo).

« Estas consideraciones nos conducen a expresar que la era liberal, la del liberalismo económico, no pudo desarrollar, pese a su buena intención, los grandes planes que en edificación urbana hoy se programan afianzados en la necesidad que puntualiza el urbanismo. El interés colectivo se impone al particular o individual, y los Planos Reguladores subyugan el antiguo criterio de la administración de las ciudades. Los Municipios actuales tienen en sus manos la transformación de las ciudades, utilizando un criterio científico, económico, estético, y social, para así mejorar la condición del hombre en la sociedad. Podría agregarse que la misión del urbanismo es organizar la ciudad ligándola funcionalmente a la región y al territorio, subordinar, dentro de ella los elementos a un todo armonioso, estudiar su evolución histórica y prever su directiva futura, intervenir en su organización social y administrativa, establecer una red de tránsito y vialidad racional, orientar la legislación urbana, velar por la higiene y la salubridad pública y, finalmente, hacer de la urbe un organismo hermoso en su conjunto y en sus partes ». (Roberto Humeres, Congreso de Urbanismo).

Señores arquitectos: os pido mil reiteradas excusas por tantas molestias impuestas; pero, un deber de profesional y de ex-regidor me han colocado en el terreno de decir con franqueza la honda gravedad del problema que rodea la actuación y vida de todos los pueblos de América. El problema que también afectó a Europa, a todas esas viejas naciones de tradiciones y cultura milenaria, no puede cohibir nuestro ánimo al considerarse también que sus causas y sus efectos están trasplantados a nuestras jóvenes tierras. Seamos optimistas; miremos el porvenir más risue-

ños y con menos dudas y sobresaltos, con la dignidad de la raza que estamos contribuyendo a formar; recojamos las lecciones y experiencias, que como fruto ya sazonado nos entregan las legislaciones a que hemos aludido en sucinta revista en esos apuntes; y con este magnífico bagaje, con nuestro espíritu americanista de depuración y ayuda social, cantemos el himno de la confraternidad panamericana con todas las fuerzas de nuestros pulmones sanos y vigorosos.

RICARDO GONZÁLEZ CORTÉS.

LEGISLACION Y PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS

NUEVO REGIMEN LEGAL DE LA VIVIENDA PO- PULAR PROYECTADO POR LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

La Comisión Interparlamentaria para el estudio de los problemas de la vivienda popular y denatalidad, invitó al Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas a concurrir a la reunión que celebrara el 14 de Julio ppdo., con el objeto de escuchar su opinión respecto del problema en general y de las diversas iniciativas sometidas a su consideración. En tal oportunidad el Presidente de esta Institución hizo conocer su pensamiento, conforme a la versión taquigráfica inserta en el Diario de Sesiones del II. Senado del 22 de Agosto; y posteriormente, con fecha 7 de Agosto, hizo llegar a la Comisión Parlamentaria el proyecto de ley que publicamos y que, a su requerimiento, preparó detenidamente la Comisión Nacional sobre la base de la estructura actual de la ley 9677 y las distintas disposiciones que contienen los proyectos presentados últimamente al Congreso Nacional.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Art. 1º — La Comisión Nacional de Casas Baratas, instituída por la Ley N° 9677, funcionará en adelante con arreglo a las disposiciones de esta Ley.

Art. 2º — La Comisión Nacional de Casas Baratas, que en lo sucesivo se denominará Comisión Nacional de la Vivienda, estará **integrada** por cinco Miembros ad-honorem designados por el P. E. con acuerdo del Senado, y ejercerá las funciones de dirección, fomento y contralor que instituye la presente Ley. Tendrá personalidad jurídica y patrimonio propio independiente del fisco nacional.

Art. 3º -- Son atribuciones de la Comisión :

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 en la Capital Federal, Territorios Nacionales y Provincias; y 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 en alquiler o venta 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 aplicarla una vez aprobado por aquél ;

g) Intervenir en la concesión de los beneficios y estímulos acordados por esta Ley a las sociedades o particulares que se dediquen a la construcción de casas baratas de acuerdo con sus prescripciones ;

h) En general todo lo que se relacione con el estudio y fomento y la construcción, higiene y salubridad de las casas baratas.

Art. 4º -- Para realizar los fines de su creación la Comisión Nacional de la Vivienda contará con los siguientes recursos :

a) El producido del gravamen a que se refieren los artículos 6º y 7º de la Ley Nº 11.242 ;

b) Una contribución adicional de \$ 0.50 m/n por cada boleto de entrada a los hipódromos que funcionen en el territorio de la República ;

c) Una contribución adicional de 5 % sobre el valor de billetes de lotería que se emitan en el Territorio de la República ;

d) El 5 % del producido por el impuesto a los réditos, que se depositará semestralmente a la orden de la Comisión Nacional de la Vivienda ;

e) El producido del alquiler y la venta de las casas construídas ;

f) El producido de la venta de los terrenos sobrantes de propiedad de la Comisión;

g) Las suscripciones, legados y donaciones de instituciones o personas, en tierras, materiales y en efectivo;

h) Los aportes que establezcan los presupuestos anuales y leyes especiales de la Nación o de las Provincias;

i) El importe de préstamos o de la colocación de títulos de renta cuyos servicios deberán atenderse con fondos de esta Ley y cuya emisión hasta la suma de mil millones de pesos m/n podrá autorizar el P. E.;

j) El importe de los fondos recogidos por la Caja de Garantía de la Ley de Accidentes del Trabajo y que en el transcurso de cuatro años no hayan sido invertidos en las indemnizaciones previstas en el Art. 10º, inciso 2º, de la misma Ley;

k) Los depósitos en los Bancos de la Nación y sus Sucursales a la orden de los jueces en lo Civil, Comercial, Federal y de Paz Letrado, que correspondan a cualquier clase de juicio voluntario o contencioso y que daten de más de diez años, que serán transferidos a la Comisión Nacional de la Vivienda previo conocimiento del Juez de la causa;

l) El producido de un adicional al impuesto a la renta, que se crea por la presente Ley, para los réditos de las personas de existencia visible cuya renta neta exceda de \$ 100.000,— m/n al año. Este adicional será del 1 % hasta \$ 200.000,— m/n, recargándose en un 1 % por cada \$ 100.000,— m/n más de renta. Este adicional será del 20 % cuando el titular de la renta mayor de \$ 100.00,— m/n anuales sea soltero o cuando sea casado o viudo sin hijos.

Art. 5º — Los fondos que la Comisión Nacional de la Vivienda reciba en efectivo por transferencias, en virtud de lo dispuesto por los incisos j) y k) del artículo anterior, deberá invertirlo del siguiente modo:

a) El 35 % en títulos de renta del Estado Nacional;

b) El 35 % en títulos de renta de las Provincias;

c) El 30 % restante en la construcción de viviendas económicas para obreros que dará en locación o venta en la forma establecida por esta Ley.

Los intereses que produzcan estas transferencias integrarán el fondo creado por la presente Ley.

La Comisión Nacional de la Vivienda devolverá sin intereses a sus respectivos propietarios, previa justificación judicial de sus títulos el im-

porte de los depósitos que se reclamaren hasta los veinte años de su recepción.

Fíjase un plazo de seis meses para que las entidades a que se refiere esta Ley, hagan la transferencia de los fondos detallados existentes a la fecha de su promulgación.

Los depósitos que en lo sucesivo estuvieren en las condiciones establecidas para su transferencia, serán transferidos al final de cada ejercicio.

Art. 6º — El P. E. consignará todos los años en el proyecto de presupuesto de gastos de la Nación, la cantidad que estime necesaria para ser entregada a la Comisión Nacional a los fines de esta Ley.

Art. 7º — Para la venta, como para el alquiler, la Comisión Nacional de la Vivienda tomará especialmente en cuenta los ingresos mensuales medios probables de adquirentes o inquilinos al calcular las mensualidades a cobrar. En caso de venta el valor del terreno y del edificio será abonado en mensualidades, no pudiendo exceder ni el interés ni la amortización acumulativa de un 6 % anual.

Art. 8º — El adquirente o sus sucesores podrán rescindir el contrato de compra de la casa y le será devuelto a él o a sus herederos forzosos las cantidades que hubieren entregado por concepto de amortización, con deducción del importe de las reparaciones que a juicio de la Comisión sea necesario practicar para dejar la casa en perfecto estado de higiene y conservación.

Art. 9º — Mientras no haya recibido la escritura traslativa de dominio, el adquirente no podrá bajo ningún concepto alquilar ni enajenar la propiedad, ni establecer ningún negocio, ni recibir en depósito mercancías.

La violación de esta cláusula le hará perder ipso-facto sus derechos, no pudiendo reclamar otra indemnización que la que acuerda el artículo 8º.

Art. 10º — Cuando se produzca una mora de tres meses en el pago de la cuota mensual de interés y amortización y de dos meses en los casos de inquilinos así como cuando de las casas en alquiler o venta se haga uso deshonesto, contrario a las finalidades de la Ley, o cuando la finca no se conserva con la higiene y cuidado necesarios, a juicio de la Comisión Nacional, queda ésta facultada para decretar directamente el desalojo sin trámite judicial alguno, a cuyo fin podrá requerir por sí misma

el auxilio de la fuerza pública en la forma y amplitud acordada al Banco Hipotecario Nacional en su Ley orgánica N° 8172 y concordantes.

Art. 11° — La Comisión Nacional de la Vivienda está facultada para exigir el inmediato desalojo de la casa o departamento arrendado cuando por desintegración de la familia denunciada en la carpeta de inscripción del interesado o por variación del estado económico de los locatarios resulte impedido el propósito social de la locación, conforme al régimen de esta Ley. Podrá también la Comisión Nacional modificar el precio de la locación.

Art. 12° — Cuando los adquirentes no mantengan las casas en buen estado de conservación e higiene la Comisión Nacional podrá, si lo estima conveniente, ordenar las reparaciones necesarias por cuenta del adquirente, cargando su importe en la cuenta débito del mismo.

Art. 13° — El adquirente recibirá su boleto provisorio en que conste la declaración de venta; la escritura definitiva le será otorgada una vez que haya satisfecho la última cuota del precio.

Cuando el valor del inmueble no exceda de \$ 10.000,— m/n, la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad se hará gratuitamente, exonerada del impuesto de sellos.

Art. 14° — Los materiales empleados en la construcción de las casas que edifique la Comisión estarán exentos de los derechos e impuestos que gravan la importación. La misma franquicia se acuerda a los materiales empleados en la construcción de casas baratas, individuales o colectivas para obreros o empleados, edificadas por sociedades o personas que se dediquen a ese objeto, siempre que la Comisión Nacional apruebe los planos y especificaciones de la construcción y las condiciones de su enajenación o locación. Las sumas que importen estas franquicias aduaneras serán devueltas a los constructores una vez concluidas y aprobadas las obras por la Comisión Nacional.

Art. 15° — Quedan exoneradas de todo impuesto fiscal y del pago de la Contribución Territorial las propiedades y bienes de la Comisión Nacional de la Vivienda. Quedan igualmente exoneradas del impuesto de la Contribución Territorial las casas individuales entregadas por la Comisión en venta hasta tanto no se transfieran en forma definitiva a los adquirentes. Quedan asimismo exoneradas del pago de la Contribución Territorial por el término de diez años, a contar de la fecha de la adqui-

sición, las casas adquiridas o construídas particularmente por empleados, obreros, jornaleros, que llenen las condiciones siguientes:

- a) Que sean para su uso particular;
- b) Que su costo no exceda de diez mil pesos m/n;
- c) Que se compruebe debidamente que el propietario no posea renta equivalente a cuatro mil pesos m/n anuales;
- d) Que no sean destinadas para subarriendo ni para negocio ni depósito de mercancías.

Art. 16° — Quedan exoneradas de impuestos fiscales por el término de diez años, las casas baratas hechas por sociedades de beneficencia o cooperativas. El plazo de diez años se contará a partir de la fecha en que la Comisión Nacional de Vivienda apruebe los planos para la construcción y las condiciones de locación o venta.

Art. 17° — Quedan exoneradas de impuestos fiscales, las sociedades de construcción o de crédito que tengan por exclusivo objeto construir casas baratas individuales o colectivas o prestar dinero para su edificación, siempre que se ajusten a los propósitos de la presente Ley y previa la aprobación por la Comisión de los planos y especificaciones de su construcción y condiciones de su enajenación o locación.

Art. 18° — La transmisión de las propiedades en caso de muerte estará exenta de todo gravamen o impuesto a las sucesiones cuando se trate de herederos directos y tendrá una reducción del 50 %, cuando sean colaterales.

Art. 19° — El Registro de la Propiedad llevará en una sección aparte la nómina de las casas comprendidas en los beneficios de la presente Ley.

Cuando para fomentar la construcción de casas baratas dentro de las condiciones de la presente Ley, se acuerden préstamos con garantía hipotecaria sobre las mismas casas, la inscripción de la hipoteca subsistirá por todo el tiempo necesario para la extinción de la deuda mediante su amortización acumulativa.

Art. 20° — Queda facultada la Comisión Nacional de la Vivienda en los casos que los beneficiarios de esta Ley — adquirentes o inquilinos — sean empleados nacionales, provinciales, municipales o jubilados, para requerir de la Habitación o Tesorería, donde prestan servicios, el descuento de los sueldos o jubilación equivalente al importe de la cuota mensual que deben abonar, y para exigir fianzas a su satisfacción a objeto de garantizar las operaciones de compra-venta y de arrendamiento.

Art. 21° — Queda facultada la Comisión Nacional para establecer o contratar, en la forma que fije oportunamente, un seguro de vida voluntario para los adquirentes de casas baratas, destinado a garantizar, en caso de muerte, a los herederos el pago total o parcial de las cuotas que faltaren abonar hasta la escrituración definitiva.

La falta de pago de tres mensualidades de la cuota del seguro hará perder los beneficios del mismo.

Art. 22° — En caso de fallecimiento del adquirente, el cónyuge sobreviviente no podrá 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.

Art. 23° — Se declaran de utilidad pública los terrenos que a juicio de la Comisión Nacional de la Vivienda sean convenientes para la construcción de casas baratas conforme a lo prescripto en la presente Ley, quedando facultada la Comisión para entablar los juicios de expropiación correspondientes o para celebrar arreglos directos con los propietarios.

Art. 24° — Facúltase a la Comisión Nacional de la Vivienda para vender en remate público a un precio no menor del de su adquisición y previo acuerdo en cada caso del P. E., los terrenos o fracciones de los mismos que haya adquirido y en los que no considere conveniente continuar la edificación.

Art. 25° — El P. E. podrá ceder a la Comisión Nacional los terrenos de propiedad de la Nación que se encuentren en condiciones de ser utilizados para la construcción de casas baratas.

Art. 26° — La Comisión elevará anualmente para su aprobación al Ministerio correspondiente su presupuesto de gastos y recursos. Rendirá cuentas semestralmente a la Contaduría General de la Nación y publicará una Memoria anual.

Art. 27° — Todo el que produjera información falsa o adulterase en cualquier forma la verdad a objeto de obtener los beneficios de esta Ley será penado con arresto de seis a doce meses, más la pérdida de las cuotas satisfechas en el caso de que las hubiere.

Art. 28º — Si el autor del delito fuese empleado público, además de las penalidades establecidas en el artículo anterior, será ipso-facto exonerado de su puesto.

Art. 29º — Si el hecho fuese cometido por una sociedad, serán responsables a los efectos de la pena, el Presidente y el Gerente.

Art. 30º — Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

Art. 31º — Comuníquese, etc.

PROYECTO DE REFORMA DE LOS INCISOS 7 Y 19,
ART. 10, DE LA REGLAMENTACION DE LA LEY 9677

Buenos Aires, Enero 16 de 1940.

Al Excmo. Señor Ministro del Interior

Doctor Diógenes Taboada:

Tengo el honor de dirigirme a V. E., en cumplimiento de una resolución de la H. C. que presido, para someter al P. E., por su digno intermedio, la reforma de los incisos 7 y 19, del artículo 10, de la Reglamentación de la Ley N° 9677, en razón de los fundamentos que se expresan y en la forma que a continuación se indica:

Proponemos modificar el inciso 7º, dándole la elasticidad necesaria, de manera que la H. Comisión pueda determinar en cada caso la altura de los pisos, en forma de asegurar amplia ventilación a los distintos locales.

Respecto a la modificación del inciso n° 19, que establece una altura no superior a cuatro pisos en las casas colectivas, es de todo punto necesario, Excmo. Señor Ministro, que quede librado a juicio de la Comisión, en cada caso, la altura que debe dársele, ya que siempre que sea aconsejable, mediante un aumento de pisos —atendiendo a razones de ubicación, extensión y dimensiones del terreno—, se lograría por el más eficaz aprovechamiento de la tierra, su abaratamiento y con ello el de los departamentos a construirse.

En consecuencia, proponemos la modificación de los incisos números 7 y 19 del artículo 10 de la Reglamentación de la Ley N° 9677, en la siguiente forma:

Inciso 7º):

« Se dará a los pisos la altura necesaria para asegurar a los distintos locales una amplia ventilación ».

Inciso 19º) :

« La Comisión determinará en cada caso el número de pisos de las
« casas colectivas, teniendo en cuenta la ubicación, extensión, dimen-
« siones del terreno, orientación y demás circunstancias y caracte-
« res de la construcción.

« Las individuales no podrán tener más de dos pisos.

« En ambos casos la planta baja se considerará piso ».

Con tal motivo, saludo al Excmo. Señor Ministro con mi mayor con-
sideración.

JAVIER BONIFACIO
Secretario

BENJAMÍN F. NAZAR
Presidente

**PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO ANASTASI, SOBRE
DIVISION HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD
EDIFICADA**

(Sesión del 9 de Junio de 1939)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — Los diversos pisos y departamentos de un edificio podrán pertenecer a distintos propietarios, con sujeción al régimen de esta ley.

Art. 2º — Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero en los bienes afectados al uso común.

Art. 3º — El terreno en que se asienta el edificio, los cimientos, las paredes maestras, la techumbre, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, gas y agua potable, y todo lo que sirva a cualquier dependencia para el uso común de los condóminos, constituirá una cosa del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble.

Art. 4º — El condominio por indivisión de paredes, suelos y techos de los departamentos o pisos se rige por las disposiciones del Código Civil en lo que fuere aplicable.

Art. 5º — Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los emplee según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

Art. 6º — El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio. En proporción a este mismo valor deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes. Las cuotas de impuestos o tasas serán pagadas

directamente por cada copropietario, como si se tratase de predios aislados.

Art. 7º — Cada propietario usará de su piso o departamento en la forma prevista en el reglamento de copropiedad. A falta de estipulación del uso no puede perturbar la tranquilidad de los demás propietarios, o comprometer la seguridad, solidez o salubridad del edificio. Tales restricciones regirán igualmente respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso o departamento.

Art. 8º — Cada propietario puede enajenar su piso o departamento, hipotecarlo, darlo en anticresis, locación o arrendamiento, sin necesidad del consentimiento de los propietarios de los demás pisos o departamentos.

Art. 9º — Los propietarios de los diversos pisos o departamentos podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del edificio. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de copropiedad, que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios. Este reglamento deberá ser aprobado por la totalidad de los copropietarios; otorgado en escritura e inscrito en el Registro de Propiedad. Cumplidas estas disposiciones el reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título.

Art. 10. — Todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes será resuelto por los administradores designados en el reglamento o en los estatutos de la sociedad. El mismo instrumento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la asamblea de copropietarios.

Art. 11. — Mientras existe el edificio ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes. Si el edificio se destruyere en su totalidad o en una porción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los propietarios estarán obligados a concurrir a la reconstrucción, de conformidad con las reglas que se estipulen en el reglamento de copropiedad o en los estatutos de la sociedad. En este caso la reconstrucción será hecha con la misma forma externa y la misma disposición interna, salvo acuerdo unánime de todos los condóminos.

Art. 12. — Todo edificio regido por las disposiciones de esta ley deberá ser asegurado contra riesgos de incendio.

Art. 13. — Los administradores designados en los estatutos de la sociedad o en el reglamento de copropiedad, podrán ser removidos por las mismas causas que autorizan la remoción de los administradores sociales. La remoción podrá ser decretada judicialmente a petición de cualquiera de los copropietarios, sin dependencia de la deliberación de la mayoría. Comenzado el pleito el juez podrá nombrar un administrador provisional.

Art. 14. — Cualesquiera que sean las disposiciones del reglamento de copropiedad o de los estatutos de la sociedad, cada propietario tendrá derecho por lo menos a un voto.

Art. 15. — La autoridad municipal no concederá permiso de edificación de inmuebles sometidos al régimen de esta ley sin previo depósito de los estatutos de la sociedad que se constituya o de un reglamento de copropiedad subscripto por todos los interesados.

Art. 16. — Comuníquese, etc.

*Leónidas Anastasi — Eduardo Araujo —
Ernesto C. Boatti — Manuel Pinto (h.)
— Juan I. Cooke — Carlos E. Cisneros.*

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Uno de los aspectos del problema de la vivienda exige sin duda la implantación del régimen de división horizontal de la propiedad edificada.

Existe como antecedente legislativo en la República Argentina un proyecto del doctor Alejandro Ruzo, presentado al Senado de la Nación, el 19 de julio de 1928

El proyecto se inspiraba en las normas del artículo 674 del Código Civil francés; 562, 563 y 564 del Código Civil italiano; 396 del Código Civil español y en la ley belga de 8 de julio de 1924.

Desde la época en que el doctor Ruzo presentó su proyecto hasta nuestros días se han concretado nuevas legislaciones que, recogiendo el aporte de la experiencia, han fijado con más precisión que aquellos códigos el régimen de la propiedad horizontal.

Cabe citar en este sentido, la ley de Brasil, de 25 de junio de 1928.

cuya práctica ha sido altamente satisfactoria, según nos explicaba el año pasado el insigne jurisconsulto brasileño Philadelfo de Azevedo en una conferencia dada en el Colegio de Abogados. Mencionaba un edificio construido bajo el régimen de la ley en Copacabana que tenía 680 departamentos, e igual número de propietarios.

Pero la contribución más preciosa en esta materia, ha sido la ley chilena número 6071, de agosto de 1937. Según lo señala el doctor Julio C. Torres, anotador de ella, merece destacarse en su formación la circunstancia de haber sido elaborada íntegramente por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile, bajo la dirección personal de su decano, el doctor Arturo Alessandri Rodríguez. La Comisión de Legislación y Justicia de la Cámara de Diputados aceptó sin observación el texto y los fundamentos expuestos por el decano, a raíz de lo cual el proyecto fué sancionado tal cual había sido propuesto (revista «La Ley», tomo VIII, sec., leg. página 11).

En la Facultad de Derecho de Buenos Aires el Seminario de Ciencias Jurídicas y Sociales, bajo la dirección del doctor Daniel Ovejero, y con el concurso del doctor Alejandro von Der Heyde Garrigós, publicó un interesante estudio sobre la división horizontal de la propiedad edificada, que registra todas las leyes vigentes. El autor llega a la conclusión que la implantación del régimen de la división horizontal de la propiedad edificada llenaría una necesidad social y aumentaría en forma sensible el número de familias alojadas en casa propia. A idéntica conclusión arribó el señor Mujica Farías en un artículo publicado en 1926 en la revista de la Facultad de Derecho de Buenos Aires, tomo V, página 540.

Con estos antecedentes es sensible que el proyecto de Código Civil haya consagrado en su artículo 1473 la prohibición de la división horizontal de la misma propiedad entre varios dueños, sin que se expliquen los motivos del mantenimiento del régimen actual de nuestro Código Civil. La prohibición del artículo 1473 del proyecto de ley tiene su origen en el anteproyecto de Bibiloni, que en sus notas no explicó la razón de la prohibición, (Anteproyecto de reformas al Código Civil argentino, tomo III, página 182). Tampoco son más explícitas las actas de la comisión reformadora. El doctor Martínez Paz consideró conveniente no establecer disposición alguna con respecto a la propiedad por planos horizontales: no admitirla expresamente, pero tampoco prohibirla. De tal manera, dijo, podría admitirse en el futuro esa forma de dominio si se creyera conveniente; pero su criterio no fué compartido por

los demás miembros de la comisión, (reforma del Código Civil, observaciones y actas de la comisión, tomo II, página 17).

No nos explicamos esta resistencia a un régimen reconocido actualmente en la mayor parte de las legislaciones del mundo. En el citado volumen del Seminario de la Facultad de Derecho se mencionan las leyes de Bélgica, Brasil, China, España, Francia, Japón, Italia, Méjico y Venezuela, entre las que autorizan expresamente el régimen que propiciamos. Cabe agregar ahora la excelente ley de Chile.

El ritmo de la edificación en los últimos tiempos hace imprescindible la adopción del nuevo sistema. La moderna casa de departamentos no puede ser atribuída solamente a propietarios que realizan el negocio de especulación en forma muchas veces abusiva. Grupos de inquilinos, o cooperativas de pequeños propietarios pueden reemplazar con ventaja a los especuladores, facilitando así la difusión de la vivienda propia. Determinados grupos de inquilinos podrán convertirse, sancionada esta ley, en propietarios de grandes casas de departamentos sin mayor desembolso. Debe tenerse en cuenta, por ejemplo, que la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Empleados Ferroviarios, según su memoria de 1937, tenía otorgados 10.052 préstamos de edificación, por un valor de pesos 89.752.678. La Caja de la ley número 11.110 tiene concedidos 1.537 préstamos cuyo monto se acerca a nueve millones de pesos. La Caja de bancarios tenía en vigor el 31 de diciembre de 1937, 829 préstamos, por más de once millones de pesos. Se comprende fácilmente cómo grupos de ferroviarios, de bancarios o de empleados y obreros de la ley número 11.110 pueden asociarse para obtener préstamos en común, que les permite escoger el tipo de casa de departamentos, para su vivienda. Cosa análoga puede ocurrir con los empleados nacionales, sobre todo cuando la reforma de la ley número 11.923 introduzca un sistema análogo al que se insertó por primera vez en la ley de ferroviarios. El pequeño préstamo individual obliga al afiliado a edificar su casa en los suburbios; el préstamo colectivo le permitirá instalarse en las grandes urbes, con las innegables ventajas que ello significa para los que trabajan en las mismas.

En cuanto al articulado del proyecto me he inspirado principalmente en la ley chilena, redactada, como se ha dicho, por el doctor Alessandri Rodríguez, cuya fama de civilista ha traspasado los límites de su país. Le he suprimido el aspecto meramente reglamentario, conceptuando que tales disposiciones deben insertarse en el reglamento de copropiedad o en los estatutos de la sociedad que se constituya. En esto, me he apar-

tado del modelo, imponiendo obligatoriamente a los copropietarios la necesidad de constituir una sociedad o de sancionar por lo menos un reglamento de copropiedad. Un excelente artículo de Hébraud sobre la copropiedad por departamentos, publicado en la « Revue Trimestrielle de Droit Civil », 1938, página 23, enseña que el procedimiento que parece dar la organización más perfecta y que es frecuentemente utilizado por los grandes inmuebles recientemente construídos en Francia, es la constitución de una sociedad. La sociedad sirve a la vez para facilitar la construcción y el funcionamiento de la propiedad. Las objeciones formuladas sobre la validez de estas sociedades fueron desestimadas por la Corte de Casación en una sentencia de 21 de diciembre de 1931 (Sirey, 1932, tomo I, página 34). No constituyéndose esa sociedad, la práctica seguida en todas partes es la elaboración de un reglamento de copropiedad que es aceptado por todos los copropietarios, y que prevé con todos los detalles posibles las cuestiones que suscite la propiedad, determinación de las cosas comunes y particulares, derechos y obligaciones de las partes, administración del inmueble, reglas de la indivisión, etc.

Los que se propongan acogerse al régimen de esta ley, deberán entonces, o bien constituir una sociedad, o adaptarse a un régimen de indivisión que tendrá su ley interna en el reglamento de copropiedad. No hemos encontrado ninguna ley que contenga un precepto análogo al de nuestro artículo 15; pero creemos prudente que los interesados elijan previamente el régimen legal al que ajustarán el funcionamiento de la propiedad común. Es una simple medida de previsión para evitar futuros litigios. Digamos de paso que la práctica de las naciones que tienen en vigencia la propiedad horizontal, enseña que el temor de los conflictos numerosos es infundado. En este sentido se podrían citar numerosos testimonios tan calificados como el de Philadelfo de Azevedo.

Hébraud, citado en esta exposición de motivos, recuerda que un largo camino se ha recorrido desde la casa corsa, adherida a la montaña y sólidamente asentada sobre muros espesos como la roca, cuyos departamentos, simple yuxtaposición de propiedades vecinas, se abren sobre la escalera, como sobre una calle, hasta el vasto inmueble parisiense, construído en cemento armado, y provisto de todas las comodidades del confort, cuyos ocupantes son propietarios en común, por intermedio de una sociedad que arrienda los departamentos a sus propios asociados. Digamos también nosotros, que un largo camino se ha recorrido, desde la vieja casa colonial, de anchos patios, hasta el orgulloso rascacielo. Pero falta un escalón para subir: la evolución de las ideas jurídicas requie-

re que al propietario único del amplio inmueble, lo reemplace una colectividad de pequeños propietarios que exhiban la alegría de la vasta y múltiple casa propia. Los alocados ensueños de Fourier podrán convertirse así en realidad, no ya en la verde campiña, clasificada por uno de sus detractores como la « Arcadia del chupatintas », sino en el propio centro de la afiebrada urbe.

Leónidas Anastasi.

PROVINCIA DE ENTRE RIOS

CONCEJO DELIBERANTE DE PARANA

PROYECTO DEL CONCEJAL CARLOS H. PERETTE, CREANDO EL "INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDAS ECONÓMICAS"

Artículo 1º — Créase el « Instituto Municipal de Viviendas Económicas de la ciudad de Paraná », que tendrá a su cargo el estudio, el fomento, construcción, administración y venta de viviendas baratas e higiénicas, para empleados y obreros y el cumplimiento de los demás fines establecidos por la presente ordenanza.

Art. 2º — Este instituto funcionará bajo la dirección inmediata de una « Junta Autónoma », honoraria, compuesta de cinco miembros, designados por el D. E., con acuerdo del II. Concejo Deliberante.

Art. 3º — El instituto tendrá las siguientes funciones: *a)* construir viviendas — de tipo individual y colectivo — para ser vendidas o arrendadas a empleados u obreros de cualquier actividad, del Estado o particulares jubilados y pensionados; *b)* fomentar su construcción por empresas privadas; *c)* adquirir los inmuebles necesarios para el cumplimiento de sus fines; *d)* invertir los fondos destinados a la presente ordenanza, mediante la contratación con sociedades de construcción y particulares de casas individuales y colectivas; *e)* construir viviendas individuales en terrenos particulares pertenecientes a obreros y empleados en las condiciones que se establecen en la presente ordenanza y que así lo soliciten. Siempre que dichos terrenos estén íntegramente pagados, libres de todo gravamen, por un costo no superior a \$ 4.000 (cuatro mil pesos moneda nacional), y que los solicitantes convengan con este instituto los planos de la obra, término de amortización, tasa de intereses y que garanticen el precio de la construcción con derecho real de hipoteca y acepten las condiciones de la presente ordenanza; *f)* administrar los fondos que legalmente le correspondan con cargo de dar cuenta anual.

mente de su inversión; *g*) propenderá a que la Caja Municipal de Jubilaciones y Pensiones y demás instituciones bancarias, acuerden créditos hipotecarios a los empleados y obreros municipales para la edificación de la vivienda propia, higiénica y económica; *h*) propender a la formación de sociedades de beneficencia y cooperativas, que construyan directamente o faciliten dinero para las construcciones; *i*) resolver todos aquellos actos y operaciones implícitamente necesarios para el cumplimiento de sus fines; *j*) realizar una propaganda constante en pro de la vivienda económica, higiénica y barata por todos los medios a su alcance; *k*) intervenir en todo lo relacionado con el problema de la vivienda en el municipio de Paraná, teniendo a su cargo el control higiénico de conventillos o inquilinatos particulares.

Art. 4º — El instituto venderá a precio de costo « y por sorteo » las viviendas que construya, que sólo podrán ser adquiridas por empleados u obreros de cualquier actividad, con acreditada buena conducta, y con el requisito que el adquirente no posea otra propiedad por valor de más de \$ 3.000 (tres mil pesos) o renta equivalente de la misma suma.

Art. 5º — Se otorgará preferencia en la venta o arrendamientos de las viviendas municipales, a los empleados y obreros de la administración pública, municipal, provincial o nacional en su orden, y cuyo sueldo o salario no exceda de \$ 250 (doscientos cincuenta pesos). *a*) Dentro de las condiciones de esta ordenanza y de lo establecido en los artículos 4 y 5, se dará prelación a los solicitantes de estado casado, teniéndose en cuenta la cantidad de hijos.

Art. 6º — Los interesados deberán justificar su calidad de obrero o empleado y monto de los sueldos y salarios con certificados o constancias expedidas por las respectivas reparticiones públicas; *a*) cuando se trate de empleados u obreros de empresas particulares, la « Junta Autónoma del Instituto Municipal », establecerá normas y formalidades especiales a observar.

Art. 7º — En la adquisición de casas individuales el valor total del terreno y del edificio será abonado en mensualidades fijas con un interés del 3 % (tres por ciento) y una amortización acumulativa del 1 % (uno por ciento) sobre el importe de la venta. La amortización del 1 % (uno por ciento) podrá acrecer hasta el 5 % (cinco por ciento) a opción del adquirente. En ningún caso el plazo de amortización será menor de 10 años (diez años). *a*) El instituto tratará que las cuotas de

compra-venta y los alquileres de las casas entregadas en locación no excedan del 22 % (veintidós por ciento) del monto de los sueldos o salarios que perciban los interesados.

Art. 8º — Los adquirentes o inquilinos, que sean empleados nacionales, provinciales, municipales o jubilados, deberán prestar su consentimiento para que les sean descontados de los sueldos o jubilación en la habilitación o tesorería donde prestan servicios, el importe de la cuota mensual que debe abonar. a) Queda facultada igualmente la junta, para recargar el costo de los terrenos de su propiedad en forma prudencial y en proporción a la valoración de la zona, cuando la construcción y venta de las casas que en ellos se edifique se efectúe pasado cinco años de la adquisición de los mismos.

Art. 9º — El adquirente o sus sucesores podrán rescindir el contrato de compra de una casa y le serán devueltos a él o a sus herederos las cantidades que hubiesen entregado por concepto de amortización y el valor de las mejoras útiles que hubiera realizado con aprobación del instituto, debiendo deducirse el importe de las reparaciones necesarias que haya que efectuar.

Art. 10. — Mientras no haya recibido la escritura definitiva, el adquirente no podrá bajo ningún concepto, alquilar ni enajenar la propiedad ni establecer negocios, ni recibir mercaderías en depósito. La violación de esta cláusula le hará perder ipso-facto sus derechos, no pudiendo reclamar otra indemnización que la establecida en el artículo 9º Salvo que esa enajenación sea hecha a otras personas que reúnan las condiciones exigidas por la presente ordenanza y que tengan la autorización de este instituto.

Art. 11. — La mora de cuatro meses consecutivos en el pago de la cuota mensual de interés y de amortización y la de dos meses en el caso de inquilinos, faculta al instituto para decretar directamente el desalojo sin trámite judicial alguno, a cuyo fin podrá requerir el auxilio de la fuerza pública. Igualmente queda facultado para realizar el desalojo y declarar rescindido el contrato de compra-venta en los casos de uso deshonesto, contrario a la moral y a las buenas costumbres o cuando la finca no se conserve con el aseo y el cuidado necesario y cuya debida comprobación la haya hecho este instituto.

Art. 12. — El adquirente recibirá su boleto provisorio en que conste la declaración de venta y la escritura definitiva será otorgada una vez que haya satisfecho la última cuota del precio.

Art. 13. — Exonérase de todo impuesto municipal por el término de diez años a las propiedades edificadas por la presente ordenanza. El instituto gestionará por el departamento ejecutivo que esa exención se haga extensiva por los gobiernos provinciales y nacionales.

Art. 14. — El adquirente deberá tomar a su cargo un seguro de vida mediante una cuota que se fijará oportunamente para garantizar a su familia en caso de muerte el pago de todas las cuotas que faltaren hasta la escrituración definitiva. *a)* Las cuotas de seguro podrán ser abonadas en forma global al hacer el contrato de compra-venta o en mensualidades; *b)* la falta de pago de tres mensualidades por este concepto, hará perder el beneficio del seguro, más la suma que hubiera depositado; *c)* el instituto propendrá al establecimiento de sociedades de mutualismo o cooperativas, tendientes a prevenir la desocupación, enfermedades y muerte.

Art. 15. — En caso de fallecimiento del adquirente, el cónyuge sobreviviente no podrá ser obligado a la división de la propiedad por los otros herederos.

Art. 16. — En caso de fallecimiento de ambos cónyuges, los hijos no podrán dividirse la propiedad mientras haya menores de edad.

Art. 17. — Queda facultado el instituto para adquirir los terrenos necesarios para las construcciones, recibir donaciones y legados y administrar los fondos con cargo de rendir cuenta semestral a la contaduría municipal y elevar una memoria anual.

Art. 18. — El instituto queda facultado para vender en remate público, a un precio no menor del de su adquisición y previo acuerdo con el departamento ejecutivo, los terrenos o fracciones de los mismos que haya adquirido y en los que no considere conveniente continuar la edificación de viviendas.

Art. 19. — El adquirente sólo podrá efectuar ampliaciones, mejoras o modificaciones en las viviendas, cuando ellas fueren expresamente autorizadas por la Junta Autónoma del Instituto. El departamento de obras públicas no dará curso a ningún permiso de ampliación, mejoras o modificaciones a que se refiere la presente ordenanza, sino con la previa y expresa autorización del instituto al adquirente como se establece en el art. 19.

Art. 20.— No podrán ser abonadas más de tres cuotas adelantadas a cuenta de meses futuros, salvo resolución unánime de la Junta Autónoma del Instituto Municipal.

Art. 21.— Las viviendas adquiridas en las condiciones de la presente ordenanza serán inembargables mientras sean de propiedad del beneficiario durante treinta años y que estén en las condiciones que exige esta ordenanza. La excepción de inembargabilidad no podrá ser opuesta, cuando se trate de deudas contraídas con el instituto para la construcción, adquisición, modificación o reparación de la misma.

Art. 22.— Ninguna persona podrá adquirir más de una casa en las condiciones establecidas en esta ordenanza, y la violación de este artículo dará derecho a rescindir todos los contratos y pedir el desalojo con pérdida total de las cuotas pagadas por cualquier concepto.

Art. 23.— Las edificaciones pueden hacerse directamente bajo la dirección o licitar las construcciones.

Art. 24.— El departamento de obras públicas de la municipalidad cooperará con el instituto en la confección y estudio de planos, pliegos de condiciones, presupuestos, tasaciones y demás verificaciones en que sea necesario el asesoramiento de esa repartición municipal.

Art. 25.— La municipalidad de Paraná emitirá bonos de construcción por \$ 250.000 (doscientos cincuenta mil pesos moneda nacional), que se denominarán: « Bonos de edificación de viviendas económicas », los que devengarán un interés del 6 % (seis por ciento) anual y el uno por ciento de amortización acumulativa, destinados a la contratación de casas para obreros y empleados, en el modo y la forma que la municipalidad oportunamente lo determine.

FUNDAMENTOS

El problema de la vivienda barata, sana e higiénica tiene sus raíces en las bases mismas de la sociedad y cuenta en su haber con toda una historia abundante en enseñanzas a través del tiempo y en el concierto de la civilización mundial.

PROBLEMA DE ORDEN SOCIAL

Todos los pueblos, todos los actores políticos, tendencias religiosas, organismos obreros o patronales, han tratado de resolver este vital problema de humanidad y de justicia social.

Es por ello que en su solución, se coordinan todos los esfuerzos y se mancomunan las más nobles energías. Es por ello, que en esta labor, para bien del país y del mundo, los hombres han aprendido a despojarse de los intereses banderizos o sectarios, uniéndose en altas aspiraciones y en el firme propósito de mejorar las condiciones de vida de las clases trabajadoras, en una fecunda afirmación de solidaridad y de estrecha armonía social.

LA ACCION EN EL PAIS

Mucho se ha hecho en el país a este respecto, mejor dicho se ha tratado de hacer y mejor dicho aún, mucho queda por hacer. Las soluciones propuestas, han pecado — no por falta de empeño y de anhelos — de unilaterales, insuficientes y aún precarias.

Pero las iniciativas realizadas y en gestación — aunque no suficientemente amplias — están impulsadas al conjuro de purísimas inquietudes de bien público, que han proyectado así una senda luminosa, que si se consiguiera recorrer en su integralidad, el país, la República toda, la sociedad argentina en suma, acrecentaría el ritmo de su progreso y de su afianzamiento moral, cultural y civilizado.

NUESTROS DEBERES

Nuestra ciudad, progresista, cordial y generosa, está en mora con sus pobladores en lo que a esta materia se refiere. Y esta afirmación no implica el cargo o el reproche, completamente ajena a mi espíritu.

Sólo quiero señalar el deber social que pesa sobre nuestras espaldas de estudiar serenamente, pacientemente y con toda delicadeza este problema.

Este proyecto de ordenanza, no tiene la vanidad de ser perfecto, ni infalible, ni original, pues ha aprovechado las disposiciones vigentes en el país y en el mundo, viendo sus resultados, mejorando sus imperfecciones y amoldándolas a nuestras características y necesidades.

Aspira a ser una modesta contribución al estudio y solución de este vital problema. Para ello reclamo la colaboración y el aporte valioso de todos los señores concejales, que con su capacidad probada, con sus nobles inspiraciones y sentimientos de bien público, espero han de contribuir a que realicemos, en esta materia, una obra que concilie con la jerarquía de nuestra ciudad.

Seguro estoy que la capacidad y la experiencia de todos los concejales, se pondrá ampliamente al servicio de esta humana iniciativa.

LA VIVIENDA Y SUS PROFUNDAS PROYECCIONES

Al encarar esta materia de la vivienda, debemos partir del principio, extensamente probado, que sus efectos, sus beneficios o sus consecuencias funestas, se proyectan en una forma integral sobre diversos aspectos de la vida común y por sobre todas las facetas de la economía y estructura de la familia y sus vínculos morales, afectivos y sociales.

Quiero así enumerar diversos aspectos, que se tocan directamente por los efectos perniciosos de la mala vivienda, insalubre, escasa, anti-higiénica y muchas veces cargada de promiscuidad peligrosa. Se vincula la vivienda y sus condiciones de vida para el trabajador con problemas urgentes, como la alimentación, la natalidad, la solidaridad social, la armonía entre el capital y el trabajo y otras relaciones que puntualizaré más adelante.

Bien ha dicho « La Prensa », el decano del periodismo argentino, « que entre los factores que influyen en el descenso de la mortalidad, figura la concentración de habitantes en las grandes ciudades, donde la vivienda y la alimentación son cada día más caras ».

UN LLAMADO A LA SOCIEDAD ARGENTINA

Hay problemas serios de que ningún argentino honrado puede desentenderse. Por ello bien hacía la voz auténticamente argentina de Alfredo Palacios en dar una clarinada de atención a toda nuestra sociedad, humildes y poderosos, describiendo el pavoroso incremento de la mortalidad problema íntimamente vinculado a la vivienda sana, general y barata. Bien hace este grande legislador, cuando expresaba a la manera de una invocación a la figura de Alberdi, « que había que hacer intervenir factores morales y económicos para detener el descenso desolador del índice de la natalidad, en esta tierra nuestra, inmensurable y semi desierta, que necesita imperiosamente, brazos fuertes para explotar sus riquezas naturales y voluntades pujantes para forjar el porvenir con entusiasmo y con fe ».

Por la parte que nos toca, recuerdo ese declive vertiginoso de la estadística de natalidad, que certifica que la natalidad decrece en todas las provincias, entre ellas la nuestra, excepto Salta y Jujuy. El problema de la natalidad y de la vivienda con toda la crudeza y con todas las injusticias que importa, no debe desanimarnos. Por el contrario, debe servir de aliciente para realizar la acción constructiva y titánica que se merece. Los trabajadores, que viven en condiciones realmente anti-

humanas nos provocan un profundo dolor y debemos hacer como lo enseña Palacios en palabras magistrales: «ese dolor no debe deprimirnos: ha de ser una fuerza que nos impulse a desarrollar una gran obra social en la que todos los argentinos sin distinción de clases ni ideologías, pongan lo mejor de su espíritu en homenaje a la patria. El dolor advierte y a veces levanta de lo más hondo y redime».

LA VIVIENDA ECONOMICA COMO INSTRUMENTO DE ARMONIA SOCIAL.

Debemos señalar que la solución del problema de la vivienda en forma integral, aportando la felicidad de los trabajadores y el consiguiente bienestar de sus familiares constituye un poderoso instrumento de armonía y de pacificación social.

Así las clases humildes, viviendo en un ambiente de elemental confort, de una vida higiénica, dentro de condiciones saludables, dejan de lado la desconfianza y las prevenciones de clases, posesionándose de la convicción, que existe una sociedad que pugna por dar soluciones equitativas a sus problemas y que los poderes públicos tratan de equilibrar y de coordinar las fuerzas vitales del capital y el trabajo.

LA ARMONIA SOCIAL Y LAS PALABRAS DEL ACTUAL

GOBERNADOR Dr. MIHURA

El actual gobernador de la Provincia, doctor Enrique F. Mihura, ha dicho repetidas veces con toda propiedad, que es un deber amparar todos los intereses en una síntesis conciliadora, que repudie todos los extremismos. Se debe practicar una política social, que no lesione los intereses de la producción y eleve paulatinamente el nivel de vida de los trabajadores.

«La conciliación — agregaba el doctor Mihura — la armonía y el equilibrio de todos los intereses es cuestión de buena voluntad y comprensión recíproca».

Es verdad y perfectamente exacta esa afirmación y en este caso, propiciando viviendas baratas, higiénicas y sanas, se demuestra a los obreros y empleados, que el capital y el trabajo son dos grandes fuerzas coordinables, que no están una frente a otra, sino identificadas en una común inspiración de bien público y de comprensión y justicia recíproca.

LA VIVIENDA SANA: INDICE DE ORDENACION SOCIAL.

El grado cultural de un pueblo sirve para dar una pauta del grado de civilización del mismo. La preocupación que tienen los gobernantes por educar a los gobernados luchando tesoneramente por combatir los males que la ignorancia importa, prueba ello que esa sociedad está regida por hombres de cabal responsabilidad y de un profundo sentimiento patriótico.

De igual manera, el problema de la vivienda sana y su incremento, pone en evidencia las orientaciones sociales y culturales de un pueblo y adelanta la inspiración que alienta a sus hombres públicos. Cabe recordar al respecto, las palabras elocuentes de un estudioso de la materia: « Basta observar como viven las clases populares, para decir cuál es la estructura social, el valor de la cultura, la contextura física, la base moral y la orientación espiritual de un país ».

Es que la edificación de viviendas baratas e higiénicas, constituye un factor fundamental y trascendental de la vida colectiva, « que polariza sus vitales anhelos de paz en lo espiritual y de bienestar en lo material ».

Cabe recordar también que la instrucción primaria, puede ser eficientemente aplicada en el progreso y en la acción favorable por la vivienda sana y barata.

LA HABITACION Y SU INFLUENCIA NACIONALISTA

Tiene también la vivienda una indudable influencia como medio para gestar una sana y profunda conciencia argentina y nacionalista.

La vivienda propia tiene una honda gravitación para arraigar al extranjero que llega a nuestras tierras, para forjar su porvenir y para constituir su hogar en cimientos sólidos y definitivos. Así vemos, dice el doctor Caferatta, que existe una tendencia general del pueblo por el deseo de poseer en propiedad la casa-habitación y dentro de ese deseo son los extranjeros los que demuestran sus más decididas aspiraciones.

EFFECTOS DE LA VIVIENDA CARA Y ANTIHIGIENICA

Todo propósito que tenga por objeto mejorar el nivel de vida de las clases trabajadoras — sin lesionar los otros intereses tan respetables como éstos, — tratando de proporcionarles una vivienda sana, es una obra que tiende a defender la salud moral y física de nuestros habitantes. Pero no es sólo la vivienda como es lógico, el único motivo que perjudi-

ca y disminuye ese nivel de vida, cuando no se presente en condiciones elementales de humanidad. No es el caso — como dice el doctor Alvarez, J. — de señalar a la vivienda como el único elemento pernicioso para la salud colectiva. Ella es sólo uno de los tantos factores concurrentes, pero que trae numerosos trastornos que afectan a la colectividad».

Tiene su decisiva influencia la vivienda sobre la vida misma del hogar, en la conservación del tono afectivo de sus componentes, el respeto y la moralidad entre los mismos y hasta contribuye como un gran aliciente en la lucha por la vida.

En este aspecto de la vivienda, recordemos la influencia que ejerce sobre el desenvolvimiento normal de la familia. Y a propósito recuerdo las palabras medulosas que a este respecto se dijera: «No es necesario decir que el concepto de familia, engendrado en la vida hogareña, es fundamento de la sociedad; el afecto familiar es uno de los puntales más sólidos en la protección y cubre muchas diferencias de toda organización humana. El propio mutualismo, como se ha dicho es un subproducto del sentimiento familiar y la beneficencia que tantas instituciones sustentan, es también una extensión del dogma afectivo». De la elocuencia de estas palabras surge una exacta afirmación.

LOS ANTECEDENTES DE LA PRESENTE ORDENANZA

Para elaborar esta ordenanza, he recurrido a una extensa bibliografía, libros de la materia, publicaciones nacionales, provinciales, municipales y de la legislación comparada de indudable valor y toda la legislación vigente en el país. Puedo anotar entre ellas y sin orden de prelación, los antecedentes, proyectos, leyes y ordenanzas, que seguidamente enuncio: Ley del Congreso Nacional de la República del Uruguay, ley de fecha 19 de noviembre de 1937, Ley de Casas Baratas N° 9677, proyecto de modificaciones de 1936, Memorias y Publicaciones de la revista «Habitación Popular». Vivienda del trabajador de la ciudad de Rosario. Proyecto del Concejo Deliberante de Córdoba, de 1937. Proyecto de la Cámara de Diputados de Tucumán, de 1937. Decreto de la Intendencia de Montevideo, de 1937. Proyecto del senador nacional Heriberto Martínez, de 1939. Leyes de Santa Fe, Buenos Aires, Jujuy, Córdoba, San Luis, Ordenanzas del Concejo Deliberante de la Capital Federal, N° 6226. Ley de Mendoza, de 1939. Legislación de la República de Panamá, de 1930. Legislación del Instituto de Milán, de 1924. Discusiones parlamentarias con motivo de la sanción de la ley 9677. Ley española y decreto. Ley de 1924. Ley 4824 de la Municipalidad de la Capital, de

1905. Viena, Chile, etc. Además de los trabajos y opiniones de los doctores Alvear, Cafferatta, Repeto, Anchorena, Ortiz, Le Bretón, Nogués, Greca, ingeniero Ochoa, doctor Alvarez, V. Cacuri, etc. y numerosas otras personalidades que han aportado sus mejores iniciativas en esta obra.

Para la inclusión del inciso *g*) del art. 3º, he tenido en cuenta la legislación vigente sobre créditos hipotecarios, un proyecto de ordenanza del concejal Arturo Lerena Díaz, proyecto del diputado Luro de 1911 sobre la materia y la ley de crédito agrario del Banco Central Hipotecario de Bogotá.

LINEAMIENTOS GENERALES DE ESTA ORDENANZA

Quiero destacar que el presente trabajo tiende a ser una ordenanza de asistencia y justicia social, en su concepto integral como están inspiradas las principales leyes de la materia, tales como la ley 9677, por ejemplo. Es una ordenanza de justicia social porque impone deberes y obligaciones correlativos a los derechos que consagra. No es una ordenanza de beneficencia pública, ya que impone la cooperación solidaria y recíproca entre los individuos que componen la sociedad, sobre el concepto fundamental « que el beneficiario debe reintegrar a la sociedad el beneficio que recibe ». De ser de justicia social — como se ha dicho para la ley 9677 — por cuanto contempla el derecho a vivir, uno de cuyos aspectos esenciales es de dar a cada familia el alojamiento cómodo, decente e higiénico. Este proyecto de ordenanza contempla las innovaciones y principios modernos que se han introducido en la legislación nacional, provincial, municipal, en América y aún en el resto del mundo. No es ésta la oportunidad de referirme al articulado en particular. Pero estoy seguro y vaya esta expresión sin ninguna vanidad, que esta ordenanza contempla el aspecto social, económico, jurídico e higiénico del serio problema de la vivienda.

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN NUESTRO MEDIO

En nuestro medio el problema de la vivienda asume los mismos caracteres y la misma trascendencia que he mencionado a través de estos fundamentos. Hoy en nuestra República y en nuestra ciudad, padecemos el problema integral de la vivienda. No es sólo el problema de la « Calidad » de la vivienda, de que nos habla el jurista español doctor García Oviedo. Es también el problema de la « Cantidad ». Es decir es proble-

ma de orden *cuantitativo* y *cuantitativo*. Son malas las viviendas y son escasas las viviendas. Con ese concepto integral debemos enfocar este vital problema.

LOS « PIONERS » DE LA VIVIENDA POPULAR

En Roschdale, Inglaterra, se ha levantado un monumento — la tienda originaria — que inmortaliza el nombre de los pioneros de Roschdale, los llamados 28 santos de la religión cooperativista.

En nuestro país, con el transcurso de los años, tendrá también que tributarse un homenaje a ese puñado de hombres que dirigen la Comisión Nacional de Casas Baratas, institución que ha llenado una función trascendental en el progreso de la edificación popular. En ese homenaje se ha de tributar la veneración de nuestro pueblo a todos aquellos que han puesto sus mejores afanes en esta obra de fraternidad humana.

PROVINCIA DE SANTA FE
PROYECTO DE LEY DEL P. E. DE SANTA FE, COMPLEMENTANDO
LA LEY 2607 SOBRE VIVIENDA POPULAR

MENSAJE

Santa Fe, 19 de mayo de 1939.

A la H. Legislatura de la Provincia.

Sala de Sesiones.

La ley cuya sanción solicito de la H. Legislatura es un complemento indispensable de la ley N° 2607, que creó La Comisión Provincial de la Vivienda Popular y autorizó la emisión de un empréstito destinado a la construcción de viviendas higiénicas en todo el territorio de la Provincia. Hasta tanto se puedan poner en ejecución las disposiciones de la misma, es necesario adoptar medidas que favorezcan la solución de este importante problema social estableciendo las condiciones mínimas que deban llenar las nuevas construcciones y las que fuesen necesarias para el mejoramiento de las existentes.

Fundándose en las atribuciones que se desprenden de su poder de policía, al que es inherente la higiene, salubridad y moralidad de los habitantes de la Provincia, la ley prohibirá la construcción futura de viviendas que sean un atentado a estos principios elementales de convivencia social y autorizará la adopción de normas que permitan obtener la supresión o el mejoramiento de las viviendas ya construídas.

Para el mejor cumplimiento de esta ley será necesaria una amplia colaboración de los Municipios y Comunas que al sancionar ordenanzas inspiradas en sus principios, facilitarán la amplitud de sus alcances y contribuirán a que se llenen en forma acelerada los elevados propósitos en que está inspirada.

A la espera de que las condiciones del mercado bursátil permitan la colocación de los bonos cuya emisión establece la ley N° 2607, el P. E. so-

licita que se la autorice a invertir de rentas generales hasta la suma de \$ 50.000, que se destinarán a la iniciación de esta vasta obra y en modo especial a la supresión o mejoramiento de los ranchos existentes adoptando las medidas que la práctica aconseje.

En la ley se establecen penalidades en forma de multas, que completarán el desalojo forzoso por razones elementales de higiene y se destina su producido a los fines de la misma.

Dios guarde a V. H.

MANUEL DE IRIONDO. — J. Argonz.

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º — Prohíbese en todo el territorio de la Provincia, la construcción de viviendas que no reunan las condiciones mínimas establecidas para la vivienda rural en la ley N° 2607 y su decreto reglamentario, y queda autorizado el Poder Ejecutivo a adoptar por intermedio de la Comisión Provincial de la Vivienda Popular, las medidas necesarias para la supresión o mejoramiento de las existentes.

Art. 2º — Las Municipalidades y Comisiones de Fomento dictarán ordenanzas de acuerdo a los fines del artículo anterior y prestarán su colaboración a la Comisión Provincial de la Vivienda Popular para el mejor cumplimiento de la ley N° 2607 y de la presente.

Art. 3º — Autorízase al Poder Ejecutivo a entregar de rentas generales, a la Comisión Provincial de la Vivienda Popular hasta la suma de (\$ 50.000) cincuenta mil pesos que se destinarán a la supresión y mejoramiento de las viviendas existentes que no reunan las condiciones establecidas en la ley respectiva.

Las sumas entregadas serán reintegradas a rentas generales con el producido de la venta de los bonos que se emitan en base a la autorización de la ley N° 2607.

Art. 4º — Los propietarios que infrinjan las disposiciones de la presente ley se harán pasibles de multas de \$ 100 a \$ 1000, sin perjuicio del desalojo forzoso de la vivienda por razones de higiene y de salubridad.

El producido de estas multas se destinará íntegramente al cumplimiento de la presente ley.

Art. 5º — Comuníquese, etc.

J. Argonz. Ministro de Hacienda y O. Públicas.

MUNICIPALIDAD DE RAFAELA

PROYECTO DE ORDENANZA DEL D. E., SOBRE FORMACION DE BARRIOS OBREROS

MENSAJE

Rafaela, 8 de Marzo de 1939.

Señor Presidente del Honorable Concejo Deliberante, Concejal Don V. Dentesano.

Sala de Sesiones.

Rafaela, que con tan justificado orgullo ostenta el título de tercer ciudad santafecina, y hasta ocupa un lugar destacado en las crónicas nacionales, merced a sus condiciones de ciudad moderna, pujante y comercial por excelencia, tiene que resolver un gravísimo problema social, que por su importancia demanda la constante preocupación de este D. E., ya que de su solución, no sólo depende la salud de un grupo considerable de personas, sino que indirectamente, compromete el prestigio estético de la ciudad misma. Para poder ejercitar con todo derecho, el grado prominente que por nuestra importancia se nos reconoce dentro y fuera de la Provincia, es necesario que sepamos encontrar una forma práctica de eliminar del egido de la ciudad, esos grupos de viviendas miserables, que en grado progresivo surgen a diario en los contornos del radio urbano, para servir de refugio a gente que sin haber sido segregada de la sociedad, prefiere, por falta de medios económicos, escasez de trabajo, costumbre heredada de sus progenitores o natural desidia, edificar una pocilga de barro y paja, latas, tablones y lonas, en cualesquier terreno baldío del suburbio, donde se instala gratuitamente con su familia, para vestirse y alimentarse al azar de las contingencias más precarias de la vida primitiva.

Las viviendas a que me refiero, forman en nuestra ciudad diversas barriadas de ambiente sórdido, donde más que el pauperismo de la cla-

se baja del pueblo, debe contemplarse en los moradores la falta de cualidades morales suficientes para afrontar con éxito las exigencias cada vez más complicadas de la vida civilizada.

No se trata — y así lo habrán podido comprobar los miembros de ese H. C. D. — del antiguo rancho criollo, alegre y coquetón, que en otras épocas sirvió de albergue a los primeros pobladores del país y que todavía se observa en la campaña. Eran, aquellas, viviendas de modesta construcción, pero limpias e higiénicas, donde las flores y los pájaros, los animales domésticos y las pequeñas industrias caseras, creaban un ambiente amable, propicio al trabajo y al bienestar de sus habitantes; en cambio, la pocilga de nuestras barriadas urbanas, no es más que expresión de abandono y miseria, de renunciamiento a todo progreso, donde se refugian seres decepcionados, sin fuerza para la lucha, y sin alicientes para elevarse por sí mismos a una realidad mejor; la propia promiscuidad en que viven, favorece la degeneración, y la falta de hábitos higiénicos, hace fecundar los gérmenes infecciosos de todas las plagas, para peligro inquietante y continuo de la población entera.

Frente a ese gravísimo problema, que compromete el porvenir de la raza, y el prestigio de la ciudad, las autoridades — y hasta la sociedad de Rafaela — no pueden permanecer impasibles, eludiéndolo, sinó que deben contemplarlo con el interés que se dedica a las obligaciones apremiantes que es necesario resolver de algún modo, ya que, abandonar esa parte de la población a su propio destino, significaría adoptar una actitud de cómodo egoísmo, cuando no de indolencia administrativa.

A criterio de este D. E. la solución del problema planteado no puede ser otra, que la extirpación total y obligatoria del rancho de lata y lonas, en el radio urbano de la ciudad, llevada a cabo en forma progresiva, continua y sistemática, a medida que la Municipalidad, con sus recursos propios y la ayuda privada del vecindario, pueda ir realizando la construcción en serie, de casas económicas de material cocido y un mínimo de decencia, higiene y confort, que paulatinamente serían ocupadas por los actuales moradores de tan ruines viviendas.

El programa que someto a la consideración del H. C. D., sintetiza en sus principios, una de las obligaciones más elementales que en las democracias modernas incumben al Estado, y que es la de nivelar los valores sociales, dándole oportunidad a cada uno de sus subordinados para el libre desarrollo de sus cualidades y aptitudes, colocando a todos en el mismo plano de partida inicial, a contar del cual todas las desigualdades deben ser respetadas, porque representan el triunfo de la volun-

tad o la inteligencia de los más aptos, sobre la apatía, la incapacidad o el renunciamiento de la masa anónima del pueblo.

Pero esa política de saneamiento social y elevación moral de los elementos inferiores de la población, no debe realizarse a criterio de este D. E., en forma de donaciones, completamente gratuitas, y sin obligaciones por parte de los menesterosos beneficiados; sinó que debe tratarse que ellos mismos conquisten la mejora que se les ofrece, como premio retributivo de un esfuerzo personal, que por mínimo que sea, se les debe imponer como condición, a fin de hacerles entender, prácticamente, que la limosna por parte del Estado, sólo debe llegar al niño y al anciano, al enfermo y al demente, pero es vejatoria y agravante para el hombre adulto y sano, a quien el mismo derecho a la vida, le impone el deber de ganar en el trabajo el pan de los suyos, sabiendo, como debe saber, que de la capacidad de cada uno depende el lugar que ocupa dentro del grupo en que vive.

Este D. E. reconoce que la situación de la municipalidad no es de comodidad económica para encarar y resolver el problema experimental de asimilación a la vida moderna de esos elementos menos aptos de la sociedad: Pero como no se puede eludir la responsabilidad del mismo, ha creído encontrar la fórmula de solución, en la acción combinada de la Comuna, con la de muchas personas pudientes que ya han ofrecido su contribución valiosa y voluntaria, lo cual permitirá levantar a breve plazo una primera serie de cuarenta casas, de las que la Municipalidad costearía solamente al terreno, y que serían entregadas a los actuales habitantes de los ranchos de acuerdo a las condiciones que se establecen en el proyecto de Ordenanza que someto a la consideración de V. H.

Si el H. C. D., sancionara la Ordenanza propuesta, la Municipalidad se colocaría en situación de resolver el arduo problema latente, con un gasto mínimo de su parte, y un máximo de eficiencia.

Saludo al señor Presidente, con la consideración más distinguida.

O. Zoboli. — Intendente

N. Bonvicini. — Secretario Int.

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1º — Queda facultado el D. E. para invertir la suma de pesos 3.500 ₡ (tres mil quinientos pesos nacionales), para la adquisición de una extensión de tierra en cualquier punto del radio urbano de la ciudad con destino a la formación de barrios obreros.

Art. 2º — La extensión de terreno a que se refiere el artículo anterior no podrá tener dimensiones menores que las siguientes: 115 metros por 120 metros en cualquier orientación.

Art. 3º — Este terreno estará destinado a la construcción de viviendas para las personas que actualmente habitan los ranchos construídos en distintos puntos de la ciudad.

Art. 4º — A tal efecto se autoriza al D. E. para que mediante la forma que considere más práctica y sin desembolso para la Comuna, lleve a la realización el deseo de este H. C. D. de que dentro de un plazo perentorio desaparezcan la totalidad de las viviendas del tipo denominado *ranchos*, del radio urbano. Si el cumplimiento de esta disposición demandara gastos, éstos serán previamente autorizados por este H. Concejo Deliberante.

Art. 5º — Queda autorizado el D. E. para disponer del personal que comprende el presupuesto de gastos del corriente año, siempre que ello no ocasione como consecuencia el resentimiento de los servicios a que están expresamente afectados.

Art. 6º — El Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad confeccionará especialmente planos tipos de vivienda de una sola habitación y dependencias, así como también los planos de detalle, los pliegos de condiciones y especificaciones. Dichos planos se proveerán gratuitamente a los interesados.

Art. 7º — Las construcciones que se ejecuten de acuerdo con las disposiciones de la presente Ordenanza, se entregarán previa inscripción del respectivo convenio a las familias que al sancionarse la presente Ordenanza sean ocupantes de los *ranchos*.

Art. 8º — La adjudicación de las viviendas se hará preferentemente teniendo en cuenta: antecedentes personales del jefe de la familia, cantidad de miembros que la componen y estado civil. En el supuesto caso de que hubiese más de una familia en esas condiciones, se procederá por sorteo en presencia de los interesados.

Art. 9º — Los favorecidos con estas viviendas las habitarán con carácter condicional por un período de 10 años. Transcurrido ese plazo y habiendo cumplido el ocupante con las disposiciones reglamentarias de esta Ordenanza, y amortizaciones respectivas tendrá derecho sin más cargo que los gastos que ocasione la escritura traslativa del dominio, a la propiedad definitiva del inmueble ocupado.

Art. 10. — Mientras transcurra el plazo condicional el ocupante de la vivienda podrá efectuar refacciones o ampliaciones por su exclusiva cuen-

ta siempre con un permiso previo de la Dirección de Obras Públicas, dependencia que controlará los trabajos que se realicen.

Art. 11. — Todas las refacciones o ampliaciones se autorizarán sin que el peticionante tenga que efectuar pagos de impuestos Comunales de ninguna clase.

Art. 12. — Los ocupantes de las viviendas sólo pagarán las tasas que le correspondan de acuerdo a la Ordenanza general de impuestos.

Art. 13. — La falta de cumplimiento a las disposiciones de la reglamentación, que el D. E. dicte de acuerdo a la presente Ordenanza, puede dar motivo hasta a la pérdida del derecho de habitar la vivienda adjudicada, en cuyo caso, el ocupante perderá todas las mejoras que hubiere ejecutado, sin que la Municipalidad tenga obligación de reembolsar el importe de las mismas.

Art. 14. — El ocupante de la vivienda recibirá de parte de la Municipalidad una copia del convenio que a tal efecto se firma, el que tendrá todas las condiciones que estará obligado a cumplir mientras la habite.

Art. 15. — La reglamentación a que se refiere el artículo 13 de la presente ordenanza deberá ser previamente aprobada por este H. C. D.

Art. 16. — Las personas que donen una vivienda quedan facultadas para individualizarlas con un nombre, el que previamente será aprobado por el D. E.

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

O. Zobboli. — Intendente

N. Bonvicini. — Secretario Int.

Rafaela, Marzo 8 de 1939.

CENSO

A los efectos de poder apreciar en forma exacta la importancia del problema que significa para la ciudad la existencia de esas clases de viviendas que comúnmente se les denomina « ranchos » y las personas que habitan las mismas, el D. E. por intermedio de la Inspección General de la Municipalidad, hizo levantar un censo de viviendas y población, que dió el siguiente resultado:

Ranchos

45

Personas que los habitan :

Hombres	38
Mujeres	41
Hijos varones	68
Hijos mujeres	59
Total de personas que habitan los ranchos ...	<hr/> 206

Las cifras que arrojan los resultados de este censo, son por demás demostrativas de la importancia que tiene para la ciudad de Rafaela la eliminación de estas clases de viviendas; por lo tanto, es de esperar que las personas de nuestra ciudad que puedan prestar su concurso en bien de esta obra, que no solo encierra aspectos de salubridad e higiene, sino en lo que especialmente atañe a la vida moral de la familia tan gravemente afectada por la promiscuidad de sexos y edades.

LA PEQUEÑA VIVIENDA EN ALEMANIA

Introducción y exposición sistemática de las nuevas prescripciones
para el fomento de la pequeña vivienda, de 14-9-1937.

POR EL DR. BELLINGER

Consejero Superior de Gobierno

Traducción del Ing. José M. Ahumada (hijo)

I. - INTRODUCCIÓN. — GENERALIDADES

El Presidente y Canciller de Alemania, en su decreto directivo de 29 de marzo de 1934 ha confiado la tarea de la vivienda popular a la « Obra de Colonización Alemana » (Deutsche Siedlungs Werk) y la ha designado como una de « las más urgentes, importantes y difíciles cuestiones » que se le presentan al Gobierno del Reich. El significado fundamental y la necesidad y urgencia de la política nacional de la vivienda se deduce de lo siguiente:

En el siglo pasado, Alemania ha evolucionado de Estado agrario a industrial. La velocidad y amplitud de la industrialización trajeron como consecuencia un desarrollo realizado por desgracia en forma completamente inorgánica. Así surgieron en ciertos distritos de Alemania ciudades gigantescas y centros industriales densamente poblados que contrastan con los espacios despoblados de otras regiones. Esta estructura totalmente malsana y antinatural de población, economía y demografía y la aglomeración de las masas en espacios sobrepoblados, trajo consigo graves perjuicios políticos, culturales, económicos, sociales y sobre todo higiénicos para la masa del pueblo. Desarraigados del suelo, alejados de la naturaleza, separados por clases de los otros grupos de población en los barrios industriales de las grandes urbes, encerrados en casas colectivas de alquiler, surgió un proletariado de las grandes ciudades que fué cayendo en el orden de clases y en la lucha de clases y que había perdido el concepto justo del pueblo y del hogar. Es incalculable la energía po-

pular pérdida por la industrialización, mecanización y espantosa urbanización del pueblo alemán. Un profundo abismo separaba a la ciudad del campo, al obrero del agricultor. La ciudad atraía siempre como un imán nuevas masas del campo y convertía a agricultores libres y a sus hijos, así como a los trabajadores manuales independientes, en obreros industriales y en proletarios sin propiedad alguna, que ya en su segunda o tercera generación habían a menudo olvidado su origen y se habían urbanizado completamente. La emigración del campo fué tan acentuada que, invirtiendo totalmente la proporción normal anterior, un tercio del pueblo alemán solamente permaneció como agricultor en el campo y dos tercios se empleó en la ciudad en ocupaciones casi siempre dependientes. Mientras la clase campesina, como fuente de energía de la Nación con su rica natalidad, pudo equilibrar el descenso de la natalidad de las ciudades, antes de la guerra, las condiciones se tornaron tan desfavorables tras las pérdidas graves de sangre y la caída de los nacimientos por la guerra mundial, que tanto dicha caída constante en la natalidad, como la deprecación mayor y la lenta extinción de nuestro pueblo en las ciudades parecían imposibles de detener. Todos los recursos del seguro y de la asistencia social eran impotentes para remediar la caída de la población y de su salud, con sus viviendas colectivas de alquiler, sus patios interiores sin luz y las viviendas antihigiénicas y recargadas de los barrios miserables de las ciudades.

A esta división antepuso el nuevo Reich la gran idea de la comunidad del pueblo y consideró como uno de los problemas más importantes detener este desarrollo de las grandes ciudades y, en lo posible, deshacerlas gradualmente y disponer una nueva distribución de los espacios vitales de Alemania, sobre la base de una planificación apropiada del territorio del Reich.

Para ello la meta primordial debe ser la disolución, o, por lo menos, descentralización, de las aglomeraciones de hombres e industrias en las grandes ciudades y centros industriales, que han conducido a la sobreindustrialización de estos distritos y a la urbanización de los hombres que los habitan con todas sus consecuencias malsanas, a fin de llegar a condiciones más aceptables mediante el reordenamiento de la economía y de la población y el nuevo arraigo de los hombres al suelo.

Se concibe claramente que este no es problema que pueda resolverse de la noche a la mañana, sino que podrán dominarlo parcialmente sucesivas generaciones; lo principal es que dicho problema haya sido comprendido en la nueva Alemania en su significación total y en su enorme

trascendencia; que haya sido encarado en su realidad y que se lo llevará a la solución con un fin y un plan bien determinado.

Es misión de la oficina de Planificación de Tierras del Reich, proyectar detalladamente los fundamentos; asunto de la obra de la Vivienda, el encargar la construcción de colonias y casas en el sentido de esa finalidad superior y sobre la base de dichos fundamentos; fomentando en primer término la nueva vinculación de los hombres con el suelo.

El agricultor y el obrero alemán constituyen las dos columnas sobre las cuales se asienta el nuevo Reich.

El agricultor alemán ha sido asegurado a raíz de las nuevas leyes agrarias del Reich, principalmente la fundación de las sucesiones y la regulación del mercado.

La restauración de la clase campesina alemana deriva de la estructura de colonias agrícolas, que procura el aumento y fortalecimiento de dicha clase campesina por la creación de nuevas granjas. De igual manera debe ser asegurado en su subsistencia el obrero alemán que después del agricultor es de la mayor importancia para el sustento del pueblo, por las disposiciones del nuevo Reich, en especial por su alojamiento en condiciones sanas de vida y habitación, que por su nueva vinculación con el suelo, renovará su fuerza y afirmará los fundamentos de su existencia.

Esto se realiza en el mejor modo por las colonias de viviendas individuales. Es la forma de vivienda que abarca las más amplias capas de la población. Asegura al obrero en la mejor manera, tiende un puente sobre la oposición entre la ciudad y el campo y conduce a una nueva comunidad de buenos vecinos entre todas las profesiones y en especial entre obreros y campesinos.

II. - SIGNIFICADO Y DESARROLLO HASTA EL PRESENTE DE LA VIVIENDA MENOR Y LUGAR PREFERENTE QUE OCUPA EN LA POLÍTICA DE LA HABITACIÓN DEL REICH

Como se sabe, esta clase de colonias de viviendas en forma de casas pequeñas en los suburbios fué iniciada en los últimos años, ya antes de suprimirse el principal obstáculo mediante la garantía del Estado a los préstamos para ese fin. Se procuraron para ello 83 millones de marcos, con los cuales pudieran alojarse alrededor de 30.000 colonos, en dos etapas de construcción.

Su fundamento legal residía en la tercera ordenanza presidencial de seguridad económica - financiera y contra los movimientos políticos, del

6 de octubre de 1931 — R. G. Bl. I p. 537,551 — cuarta parte (Habitación y Colonias) Cap. II (Colonias agrícolas, colonias suburbanas, jardines para desocupados). Estas prescripciones regían en forma fundamentalmente distinta de las actuales, a las colonias suburbanas.

Eran una medida de asistencia social para los desocupados total o parcialmente y como tal destinada en primer término a disminuir la presión de la falta de trabajo, sobre todo en las grandes ciudades y centros industriales, a reducir los grandes gastos de la ayuda a los desocupados en sus necesidades materiales y espirituales.

Desde la introducción de los artículos III y IV sobre viviendas en 1933, que produjeron más de 50.000 unidades con una inversión de 112 millones de marcos, se ha variado fundamentalmente esta clase de colonización, yendo paso a paso hacia la vivienda para obreros ocupados todo el tiempo y para los que forman parte del personal permanente de las fábricas, instaurando así una política de largas vistas para la economía y la habitación que, en oposición a las primeras leyes de viviendas, se ocuparon de las comunas pequeñas y medianas, así como de las de carácter netamente rural. Con esto no se adopta solamente una forma sino un fondo totalmente distinto. Ya no son medidas especiales de asistencia para los obreros desocupados, total o parcialmente, sino grandes cuestiones del Estado y de la comunidad que entran en el cuadro de la nueva estructura del pueblo y de la nación y en el nuevo ordenamiento de sus espacios vitales. Sirve así especialmente a la política nacional de descentralización de las ciudades grandes y centros industriales densamente poblados, a la vuelta de la población hacia el campo, o por lo menos, a su instalación en condiciones rurales o semirurales, al nuevo arraigo del pueblo alemán al suelo de la patria, para obtener junto con la vivienda amplia, sana y económica, el alivio en la subsistencia del colono por el aprovechamiento de la tierra en pequeñas huertas y la cría de animales para la propia alimentación, y con ello, para constituir un proletariado estable en su tierra y cuya existencia se halle asegurada en todo lo posible. Por esto representa una de las medidas políticas más importantes que no cede en rango a ninguna otra en Alemania, a excepción de los armamentos, de la defensa nacional y de la independencia económica. Su éxito reside especialmente en lo siguiente: libra al trabajador de los inquilinatos, de las viviendas insalubres, estrechas, sin luz y sin sol, que se alquilan en el interior de las ciudades y le entrega una casa sana, cómoda y siempre suceptible de ampliarse, en una colonia con un vasto jardín de su propiedad, se lo vuelve a poner en contacto vital con el suelo y la

naturaleza y hace de su vivienda de nuevo un hogar, de su lugar de nuevo un terruño y de Alemania de nuevo una verdadera patria. Permite a los habitantes urbanos que se restablezcan nuevamente en su salud corporal y espiritual y les da la posibilidad de brindar a la nación una descendencia sana y abundante y de criarla bajo condiciones de vida saludables, en cuanto a luz, aire y sol se refiere.

Contribuye principalmente a la ampliación de los fundamentos de la alimentación del pueblo alemán y al éxito en la independencia del país en materia de alimentación. Ayuda con ello a que nuevamente el pueblo se procure su alimentación natural de su propio suelo, en la que predominen en especial las frutas y legumbres, los vegetales más saludables y ricos en vitaminas que la dieta exagerada de carne. Deja libre al mismo tiempo esa gran parte del salario del obrero que debe invertirse de lo contrario en medios alimenticios y que puede emplearse para la compra de otros productos, aumentando su poder adquisitivo para beneficio de toda la economía nacional. Por otra parte, asegura al obrero una considerable entrada adicional por los productos agrícolas de su huerta, fortaleciéndolo económicamente y asegurándolo contra las alternativas de la vida económica. Al mismo tiempo se quita el sentimiento de inseguridad en la existencia del proletario sin propiedad alguna y se lo pone en posición de sobrellevar los tiempos de depresión, crisis, enfermedades, trabajo parcial y otros trastornos para él y para su familia, en especial la desocupación. Eleva así todo el nivel de la clase trabajadora y le procura la mejor ayuda social que sea posible prestarle.

La pequeña vivienda es con ello la mayor significación como política social y económica, alimenticia y sanitaria, del mercado de trabajo y de los salarios.

En completa consonancia con las medidas del Partido, el gobierno ha reconocido a la pequeña vivienda como el punto central de toda su acción en el campo de la colonización y de la vivienda y la respalda y fomenta por sobre toda otra construcción, de la manera más enérgica. Y en verdad le ha reservado no sólo un lugar preferente en la legislación bajo sus más diversos aspectos, por ejemplo en lo que se refiere a la expropiación, sino que protege la creación de pequeñas viviendas mediante disposiciones positivas de fomento y empleando todos los resortes del mecanismo administrativo y de sus autoridades competentes en todas las direcciones imaginables.

Entre las medidas positivas de fomento nacional se distinguen las mediatas e inmediatas. Las inmediatas consisten:

1. — En la asignación de muy grandes sumas de dinero (hasta el presente, incluyendo el VIº capítulo de la vivienda alrededor de 397 $\frac{1}{4}$ millones de marcos para garantizar préstamos de bajo interés y larga amortización) (Fomento por préstamos del Estado).

2. — En la aceptación como fiador de las segundas hipotecas privadas (Fomento por medio de fianzas).

3. — En la aplicación de las más amplias mejoras y facilidades impositivas, constructivas y locales. En primer término están asimismo liberadas de todos los derechos, estampillados y contribuciones, en cuanto no den lugar a una reclamación judicial, todos los negocios y trámites de orden nacional o local que conducen a la realización de las viviendas. La condición para el otorgamiento de estas mejoras reside en que la colonia sea reconocida como de pequeñas viviendas por las autoridades competentes (Fomento por reconocimiento).

Para fomentar las pequeñas viviendas con más vigor, las mejoras y facilidades del párrafo 3 se proporcionan también a aquellas viviendas que no reciben ningún préstamo ni fianza del gobierno, pero que por su carácter se consideran como viviendas pequeñas y se reconocen como tales por las autoridades (Fomento únicamente por reconocimiento).

De modo que el fomento del Reich es de 3 clases: Por una parte el Reich invierte muy grandes sumas para la pequeña vivienda, por otra se encarga de la garantía de los préstamos en segunda hipoteca en lo que se refiere a la fianza por las varias sumas de capital e intereses en descubierto y en tercer término, sacrifica importantes entradas por conceptos de impuestos, derechos y gastos de estampillado en todos los trámites y transacciones relativas a la realización de las colonias de viviendas. Luego de su terminación se ven favorecidas las pequeñas viviendas en materia impositiva (como puede verse en la ordenanza sobre liberación de impuestos para la creación de nuevas viviendas pequeñas y casas propias del 26 de octubre de 1936 y más recientemente por el artículo 29 de la ley de Contribución Territorial de diciembre 1º de 1936 y la ordenanza sobre fomento de las viviendas obreras de abril 1º de 1937).

III. - FUNDAMENTOS LEGALES DE LA PEQUEÑA VIVIENDA

LEYES Y ORDENANZAS

La ley fundamental para todas estas medidas sigue siendo la 3ª ordenanza de emergencia, ya mencionada, del Presidente del Reich para asegurar la economía y finanzas, del 6 de octubre de 1931. Concede al ministerio del Trabajo del Reich y de Prusia y a sus dependencias (autoridades de concesión y en parte de reconocimiento) amplias facultades con referencia a la obtención de terrenos gratis o a la expropiación de terrenos apropiados, la abolición de los derechos de arrendamiento y usufructo y la liberación de las prescripciones, ordenanzas, estatutos locales y reglamentos de construcción vigentes. Incluye además la autorización de garantías y las importantes prescripciones de liberación de impuestos, derechos y sellado; más aún, la 3ª ordenanza de emergencia es sobrepasada, en cuanto a objeto y fin de las medidas, y en cuanto a su definición y designación. De esto, da la medida la ordenanza para mayor fomento de la vivienda pequeña, en especial por aceptación de garantías del Reich, del 19 de febrero de 1935 (R G Bl. I p. 341). Se presenta como ordenanza interior de realización y ampliación de la 3ª ordenanza de emergencia del 6 de octubre de 1931, que cambia fundamentalmente a las colonias de pequeñas viviendas suburbanas en simples colonias de viviendas pequeñas y da forma legal a estas colonias colectivas. Según eso, establece claramente en el párrafo 1º, que se consideran viviendas pequeñas « sin atención al lugar de la colonia (en los suburbios de una ciudad o en el campo), ni a las condiciones de ocupación del colono, a todas las colonias no agrícolas, que por su tamaño, calidad del suelo e instalaciones, sean destinadas y adecuadas para proporcionar un importante suplemento de sus otras entradas por una utilización principalmente derivada de su huerta y del cuidado de animales de corral, para aliviar en forma sensible su costo de subsistencia ».

Fuera de esto se agrega la importante ordenanza sobre pequeñas viviendas y formación de pequeñas huertas de 23.12.1931 - (R G BI p. 790) y 15.1.1937 - (R G BI p. 17).

Anula importantes prescripciones sobre el trabajo y condiciones legales de seguro social del pequeño colono y la igualación de las cargas públicas de los participantes en las colonias externas y suburbanas. De-

be mencionarse finalmente la reciente ordenanza sobre adquisición de tierras para pequeñas viviendas del 17.10.1936 (R G Bl I p. 896).

Esto en cuanto a los fundamentos legales más importantes en el estrecho campo de la vivienda popular. Junto a estos tienen importancia naturalmente una serie de otras leyes y ordenanzas que se relacionan íntimamente con estas medidas pero que valen no solamente para las pequeñas viviendas sino para todas las disposiciones de la colonización y construcción.

Sin entrar en detalles mencionemos aquí:

1. La declaración sobre tráfico a las colonias agrícolas en la reunión del 26.1.1937.
2. La ley sobre demarcación de distritos de colonias habitadas del 22.9.1933.
3. Ordenanza para la ejecución de esta ley, del 25.2.1935.
4. La ley sobre medidas provisionales de ordenación de las viviendas, de 3.7.1934 y sus ordenanzas ejecutivas derivadas.
5. La Ley de Fomento de la construcción de Viviendas, de 30.3.1936.
6. La ley de casas solariegas, de 10.5.1920.
7. La ordenanza sobre regulación de la edificación, de 19.2.1936.
8. La ley de Contribución Territorial, de 1.12.1936.
9. La ordenanza de fomento de las casas para obreros, de 1.4.1937.

A C T U A L I D A D

NUEVAS VIVIENDAS DE LA LEY 9677

CASA COLECTIVA EN LA BOCA

Deseosa de llevar los beneficios de la ley 9677 a las zonas de la ciudad más azotadas por la mala vivienda, la Comisión Nacional de Casas Baratas ha resuelto construir en la Circunscripción 4ª (Boca) una casa colectiva de grandes proporciones, adecuada a las necesidades de tan populoso barrio, donde se registra la máxima concentración de conventillos de la Capital Federal.

La importante obra, a licitarse en breve, constará de un total de 441 departamentos cuyo alquiler promedio se ha calculado en \$ 45 m/n., suma escasamente superior a la que, según las estadísticas del Departamento Nacional del Trabajo, paga una familia obrera compuesta de matrimonio y tres hijos, por el alquiler de una sola pieza de 16×20 m².

Los pabellones se levantarán en el terreno recientemente adquirido por la Comisión, ubicado en la calle Martín Rodríguez, desde Pedro Mendoza hasta La Madrid, con frente al N.E. y con una superficie de 6.936.10.06 m². El edificio ocupará 4.027 m²; el resto, 2.909.10.06 m², o sea poco más o menos un 42 % del terreno, será destinado a patios y jardines.

La arquitectura adoptada responde al criterio más amplio de la moderna edificación urbana, sin olvidar ningún detalle característico a esta clase de construcciones. Así, la distribución de los seis pabellones, cuya perspectiva damos a conocer, permite asegurar a todos los departamentos, aire, luz y sol, al mismo tiempo que obtener para el conjunto amplios espacios libres y jardines.

Las viviendas se distribuirán en tres pabellones de planta baja y siete pisos altos y tres de planta baja y seis pisos. El proyecto garantiza la absoluta independencia de los departamentos, repartidos numéricamen-

te en la siguiente forma: 40 de una habitación, 270 de dos, 70 de tres y 61 de cuatro, con hall, living-comedor, cocina y baño.

Baños instalados al detalle, agua caliente y fría, cocinas a gas, incineradores de basura y amplios lavaderos en la azotea, completan las singulares comodidades y el sobrio confort que ofrecerá a las familias proletarias esta importante obra de la ley 9677.

El costo del terreno fué de \$ 277.444.02 m/n., a los cuales debe deducirse \$ 41.563 m/n., pagado por la venta de la demolición del edificio existente en el mismo. Su costo neto, es pues, de \$ 235.881.02 m/n.

MINISTERIO DEL INTERIOR
COMISION NACIONAL
DE CASAS BARATAS
(LEY N. 9677)

4

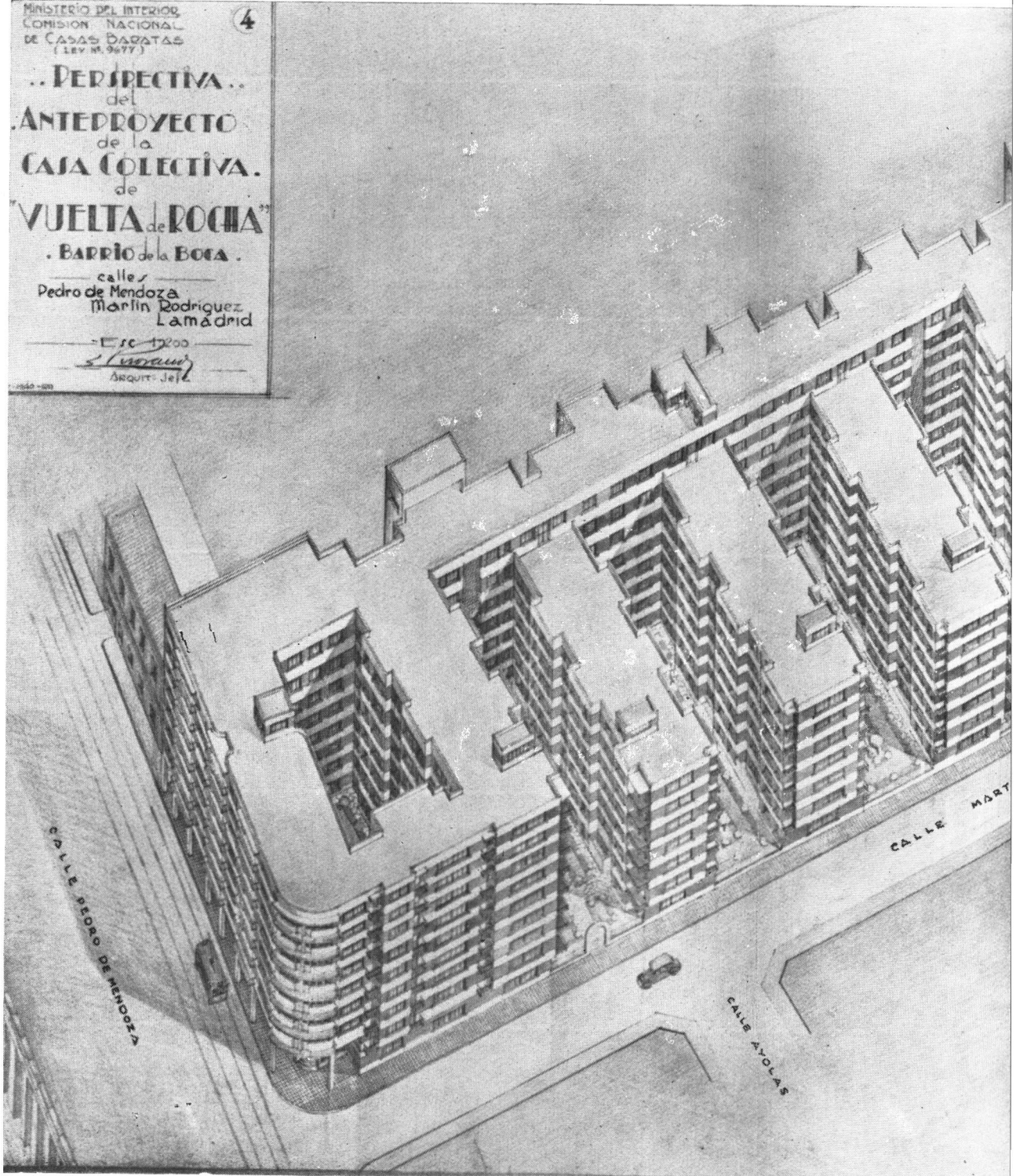
.. PERSPECTIVA ..
del
ANTEPROYECTO
de la
CASA COLECTIVA.
de
"VUELTA de ROCHA"
BARRIO de la BOCA .

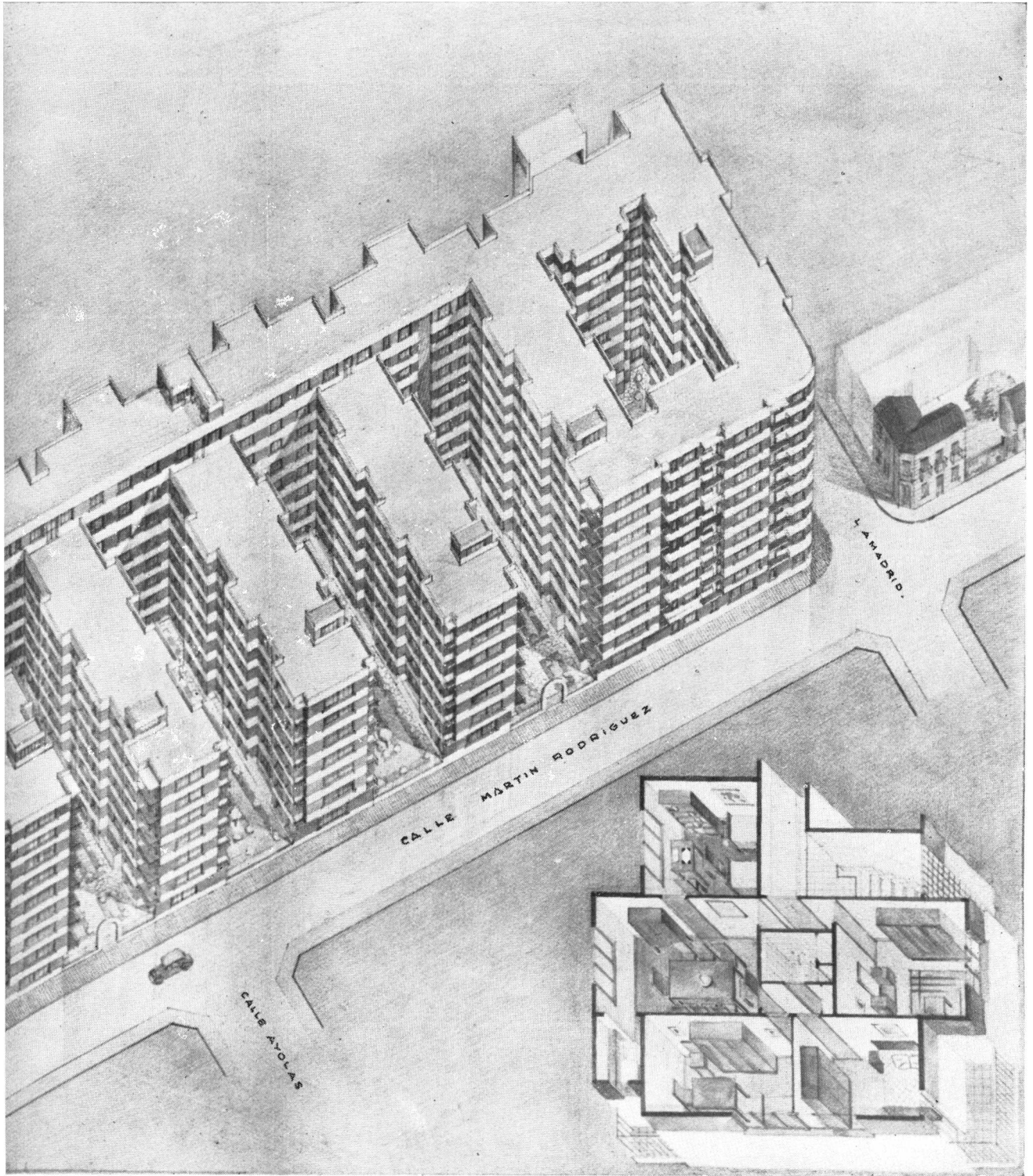
calle
Pedro de Mendoza
Martín Rodríguez
Lamadrid

Escala 1:200

S. L. V. S.
ARQUIT. JEFE

1940-500





CASAS BARATAS EN FORMOSA

Con el conjunto de viviendas que la Comisión Nacional ha resuelto construir en la ciudad de Formosa, la ley 9677 extiende su acción al interior del país, dándose así cumplimiento a lo dispuesto en su artículo 3º, inciso *a*.

La edificación se llevará a cabo en terrenos cedidos a tal fin por el P. E. Nacional y situados al S. O. del ejido de la ciudad, entre las calles J. E. Uriburu, Sarmiento, Brandzen y sin nombre. El proyecto aprobado divide la manzana de referencia en dos fracciones iguales, atravesada por un pasaje para peatones y con calles de diez metros de ancho. Emplazados en las cabeceras de ambas fracciones irán las casas colectivas y en las partes centrales se levantarán las individuales. Las obras comprenderán cuatro pabellones colectivos, compuestos de ocho viviendas cada uno, o sean 32 casas y 16 viviendas individuales de planta baja.

El plan de edificación responde a necesidades que la Comisión Nacional ha podido verificar sobre el terreno, a raíz de su reciente viaje de estudio al territorio de Formosa. Y si bien debiera prevalecer el criterio de construir en los territorios nacionales el tipo de vivienda individual, y de ser posible con terreno suficiente para ampliarla en forma que permita la explotación de la pequeña granja familiar, tal solución — en términos absolutos — no es conveniente. En este caso, por tratarse de una superficie de tierra reducida, próxima al centro de la ciudad y además porque es necesario contemplar el caso que le han planteado una cantidad de empleados nacionales que prestan servicios transitoriamente en el territorio y que, por la índole de sus empleos, están sujetos a rotación; que no encuentran vivienda dónde alojarse, haciéndolo en los hoteles y a quiénes, como es obvio, no les conviene la adquisición de la casa propia, pero sí una vivienda barata y en alquiler, de tal modo que les permita, en cualquier momento en que sean trasladados, desprenderse sin mayores inconvenientes de la casa arrendada. Por estas razones la Comisión Nacional ha incorporado a su plan de edificación los pabellones colectivos llamados a satisfacer, aunque sea en parte, tan sentida necesidad.

Los departamentos constarán de dos habitaciones, sala común, cocina y cuarto de baño, y su distribución les asegura una entrada individual, directa a la calle. Las casas individuales dispondrán de idénticas comodidades.

Toda la estructura de este plan de edificación responde a las características climáticas de la zona cálida, tal como lo es la del Territorio de Formosa.

SERVICIO DE ASISTENCIA SOCIAL PARA LOS BENEFICIARIOS Y PERSONAL DE LA LEY 9677

Damos a continuación el texto del proyecto del doctor ENRIQUE B. DEMARÍA, sobre Asistencia Social y Subsidio Recíproco, para los beneficiarios y personal de la ley 9677, aprobado por la H. Comisión en su reunión del 13 de diciembre de 1939.

Esta iniciativa, inspirada en los altos fines sociales de la ley 9677, hará factible el voto del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, de acuerdo al cual, « toda barriada obrera, todo conjunto de viviendas baratas, ya sea compuesto por casas individuales o colectivas, propias o de alquiler, debe estar completada con las instalaciones de asistencia médica y social, cultural y deportiva ».

RESOLUCION

CONSIDERANDO :

Que el carácter de la Ley N° 9677 y el espíritu de solidaridad que la fundamenta, permite a la Comisión Nacional de Casas Baratas, prestar servicios sociales atinentes al hogar;

que si al asegurar a empleados y obreros cierta condición de existencia digna y decorosa, ha sido concretada la preocupación del Estado, en este aspecto vital de la economía ciudadana, al contemplar algunos problemas de la familia, satisfaría un amplio concepto de asistencia social;

que entre esos problemas, el que plantean las enfermedades, atención de los hijos y las defunciones, son fundamentales, al punto de originar un desequilibrio absoluto en hogares sin otras entradas que las estipuladas en el art. 4° de la Ley N° 9677;

que el número de beneficiarios de la ley ofrece un magnífico capital de explotación, que tomado al presente como punto de partida de una

inteligente acción social, advendrá en el porvenir una obra de alcances insospechados;

que si bien esa acción social deberá ser costeada principalmente por quienes serán sus beneficiarios directos, es de justicia la adhesión y concurrencia a tal fin de la Comisión Nacional de Casas Baratas;

que el primer capítulo de esa acción sería prodigar un alivio económico a los hogares desamparados por la desaparición de sus jefes, capaz de permitirles superar las penurias, propias de tales infortunios, como así también brindar asistencia médica, subsidio para partos, etc., en la medida que los medios lo permitan; por ello, *la Comisión Nacional de Casas Baratas* en su reunión de fecha 13 de Diciembre de 1939.

RESUELVE:

1º - Créase el *Servicio de Asistencia Social* y se designa Encargado del mismo al Auxiliar Los beneficios del Servicio de Asistencia Social alcanzan a todos los beneficiarios y personal de la Ley 9677.

2º - Dependiente del *Servicio de Asistencia Social* institúyese el Subsidio Recíproco. Este servicio será reglamentado por una comisión « ad-hoc », integrada por los señores Miembros, que podrá asesorarse por el personal superior en la forma que estime pertinente. Dicha comisión « ad-hoc » dirigirá el *Servicio de Asistencia Social* y aconsejará las reformas al mismo que dicte la experiencia, quedando facultada para disponer las medidas que repute más oportunas y convenientes a los fines del cumplimiento de la presente Resolución.

3º - A los efectos del mantenimiento del *Servicio de Asistencia Social* grávanse con todas las adjudicaciones y locaciones de casas y departamentos. También se deducirá m/n. mensual, de los sueldos del personal, que no manifieste disconformidad al respecto.

5º - Al confeccionarse los presupuestos de la Institución se incluirá una partida denominada de « asistencia social ».

6º - Por intermedio de la Secretaría, todas las oficinas de la Institución colaborarán a los fines del Servicio de Asistencia Social.

7º - Notifíquese, etc.

NOTA ENVIADA A LOS BENEFICIARIOS

Buenos Aires, Diciembre de 1939.

Señor

Me es grato dirigirme a usted, en su carácter de beneficiario de la Ley 9677, a fin de poner en su conocimiento que esta H. Comisión ha resuelto incorporar a las actividades de la Institución, un *Servicio de Asistencia Social*.

De tal manera, además de viviendas económicas, los inquilinos o adjudicatarios, podrán contar con esmerada asistencia médica, subsidio en caso de infortunio, apropiados lugares de esparcimiento para los niños — y aún los mayores — cursos de enseñanzas prácticas para el hogar, etc.

Cabe observar que el programa a desarrollar es interesante, si bien para concretarlo resulta imprescindible la colaboración solidaria de quienes serán sus beneficiados directos.

A tal efecto, dentro de breves días visitará su domicilio una Asistente Social, empleada de esta Institución, quién le hará conocer en forma amplia los fines del Servicio de Asistencia Social y al mismo tiempo escuchará las sugerencias que usted tenga a bien formularle.

CONSTRUCCION ECONOMICA DE VIVIENDAS OBRERAS RURALES

POR EL ING. PEDRO BAZAN (1)

Encargado por la Comisión Organizadora del Primer Congreso Pan-Americano de la Vivienda Popular, empeñada en asegurar el éxito del mismo, me dirijo por medio de la Estación Radio Cultura — L. R. 10 — a todos los industriales, estancieros, propietarios, dueños de predios rurales y de granjas agrícolas, y a los obreros del campo y de las ciudades, interesados en la construcción económica e higiénica de viviendas populares, a fin de que aunen sus esfuerzos, para que esta gran obra humanitaria, que tiene el apoyo del Superior Gobierno de la Nación, se cumpla sin obstáculos.

No se trata aquí del establecimiento o fundación de nuevas barriadas en torno de los centros urbanos — obra sin duda también muy necesaria — que aumente el actual desequilibrio existente entre las poblaciones del campo y las ciudades, que ha sido fijada en la proporción de 4 a 1 por la estadística, — so pretexto de la adquisición de la casa propia que, por las condiciones en que hasta ahora se han hecho, han tenido la rara virtud de convertir a los propietarios en inquilinos — sino de la irradiación de la población obrera de las ciudades a las campañas, y sobre todo al *interland* provinciano, donde se necesitan 200.000 viviendas higiénicas, capaces de albergar una población de 1.000.000 habitantes.

El Departamento Nacional del Trabajo ha probado con una prolija encuesta entre el elemento obrero, que el 50 % de los trabajadores industriales que existen en la República, viven en Buenos Aires, de mo-

(1) Conferencia radiotelefónica con motivo del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, reunido en Buenos Aires del 2 al 7 de Octubre de 1939.

do que el problema de la adquisición de viviendas populares, es doble, y uno se refiere a la Capital, y el otro a las Provincias. Ahora sólo me referiré al segundo punto:

LA VIVIENDA RURAL EN LAS PROVINCIAS

Para fundamentar la resolución de este problema, habría ante todo que proyectar una legislación adecuada y precursora que le sirva de base. No podrían radicarse las familias obreras, sin que existan previamente centros de trabajo que permitan ganancias suficientes, para la vida del obrero y sus respectivas familias, sin cuyo requisito sería inútil hablar de viviendas populares, aun con carácter adventicio. El primer problema es vivir, antes de tratar de mejorar la vida en sí misma, y dar posibilidades de existencia permanente al obrero. Y esto se conseguirá con la creación de centros de producción e industria. Un ejemplo digno de imitarse es el de Francia y Alemania con la implantación de sus destilerías de papas y remolachas, feculerías, fábricas de guisantes quebrados y productos menores, que les ha permitido desplazar sus poblaciones obreras a sus predios rurales, aumentándolas en la proporción de 2 a 1, y la de sus animales de renta, en mayor proporción aun por la utilización de sus pulpas como forrajes.

Poseedores nosotros como ellos de extensas zonas irrigadas, podemos industrializar la agricultura para la radicación del obrero, cuyas ganancias son hoy insuficientes, por falta de elaboración de los productos. Este es uno de los puntos que debe ocupar la atención de este Congreso. Hay que sanear el título legal de la propiedad rural, por medio del catastro general para abrirla al crédito hipotecario; reconstruir la propiedad irrigada que casi ha desaparecido económicamente a causa de la parcelación extrema; abrir nuevas zonas al cultivo de secano por medio de una legislación apropiada, que permita la construcción de obras de riego pluvial adventicio en casos de crecidas; y otras más que sería largo enumerar, pero que tenderían a la radicación de centros obreros en el interior de la República.

El Departamento del Trabajo ha demostrado que la retribución mensual del obrero por medio de jornales, oscila entre 120 y 150 pesos, y que sus gastos en alojamiento, manutención y vestido, etc., a veces superan estas cifras. No será posible la construcción de viviendas en estas condiciones. El obrero para adquirir compromisos en la adquisición de su vivienda, debe ser retribuido con sueldos y no jornales, como un

empleado público de menor categoría, y su estabilización en el empleo estar garantida. Estos son otros puntos de la legislación precursora, que deben tenerse en cuenta, y que sin duda tratará este Congreso.

Los propietarios son los más interesados en construir a sus expensas estos núcleos de viviendas en sus predios rurales, para alojar con carácter permanente a los obreros de su propia explotación, allí donde no hayan sido creados. Su iniciativa se les despertará, cuando se les acuerden créditos para la edificación, con interés mínimo y amortizaciones a largos plazos, cuando se abaraten los materiales reduciendo sus cargas aduaneras, y se les concedan fuertes rebajas en sus fletes ferroviarios. Pero estas facilidades serán acordadas bajo el compromiso de enajenar las casas edificadas en sus predios, a favor del trabajador que quiera asumir el compromiso de los servicios originados por la construcción, para convertirse en propietario. En él debe ir comprendido el valor de la tierra, y las amortizaciones verificadas.

Y si el propietario no quisiera molestarse con estas edificaciones podría otorgársele aún ventajas, si enajena la tierra necesaria, aunque su mayor compensación consistiría en tener dentro de su predio la mano de obra que necesita para sus empresas. Esto le permitiría estrechar con sus subordinados, lazos más finos de afecto que los que establece el sindicalismo.

Teniendo en cuenta que el factor hombre debe ser mejor alojado que el factor animal, Vuigner nos dice :

« Que los alojamientos de obreros deben emplazarse en sitios servidos » por los abastecedores, abrigados de las malos vientos, protegidos de » los árboles, alimentados por manantiales permanentes, o con pozos o » cisternas, y edificados en núcleos que no deben ser muy compactos, » para asegurar su independencia relativa, y evitar las rencillas que re- » sultan de la excesiva aglomeración ».

Sin entrar en detalles diremos que deben ser construídos de una planta, por dos causas: 1º por la liviandad de los muros que por la economía no permiten ser excesivamente gruesos y cargados y 2º por que en país de temblores como el nuestro, se necesita tener fácil salida. Además la falta de escaleras es una ventaja que siempre halaga a las dueñas de casa.

Hay tres puntos que encarecen singularmente estas construcciones :

- 1º La clase de materiales que se adopten.
- 2º La provisión de agua potable; y
- 3º El alejamiento de los efluentes de infección, o aguas servidas.

Estos tres puntos son fundamentales y vamos a ocuparnos sucesivamente.

En presupuestos tan exigüos no pueden emplearse materiales de alto costo. En regiones montañosas la piedra puede servir para los cimientos; en el llano el ladrillo. Pero es más práctico para los muros el adobe, y aun el tapiál de barro apisonado, formado por arcilla, arena y ripio, de una factura análoga al del hormigón de cal. Si este aglomerado se amasa con lechada de cal, su solidez es casi la mitad de la que ofrecen los muros de ladrillo y pueden alzarse prácticamente hasta 6 metros de altura, es decir a casi dos pisos. Su costo es de 6 a 8 pesos por m³, imposible de ser igualado por el ladrillo. Los ingenieros desdeñan estas construcciones, que a pesar de su carácter rudimentario, son prácticas y durables. Son las únicas empleadas en los predios rurales de Francia. Como el revoque lo cubre todo, son limpias y frescas en verano y calientes en invierno. Lo único necesario es interponerles capas hidrófugas a ras de tierra para no dejar subir el salitre. Estos edificios no deben dejarse mojar nunca, y las cubiertas deben ser saledizas, por lo menos 30 centímetros, para que los muros se conserven secos. Para evitar goteras en los techos, éstos deben adoptar inclinaciones siempre mayores de 30° y ser construídos de tejas, fibro-cemento o zinc y aun de bloques de paja comprimidos, y recubiertos de fieltros asfálticos, para evitar incendios. Su costo sería muy reducido. Serían limpios, económicos y frescos o calientes según la estación. También según los colores darían aspecto alegre a las viviendas. Ningún techo sería de menor costo que éste, por que su peso de 25 a 30 kg. por metro cuadrado, permitiría el uso de armaduras livianísimas, y su durabilidad cuando están bien ejecutados, es superior a 30 años.

Respecto a la provisión de agua, cuando es de manantial no ofrece dificultad, pero si no existen cerca fuentes de provisión permanente, es necesario construir costosas cisternas, que almacenen el agua de lluvia, en cantidad suficiente. Se tiene la costumbre de utilizar los techos con este objeto. La dotación no suele ser abundante y se calcula a razón de diez litros por cabeza. Como en las explotaciones agrícolas el agua debe servir de bebida a hombres y animales, la cubierta de los techos ofrece una superficie insuficiente, para asegurar la dotación, y deben buscarse otros sistemas. El más práctico consistiría en dedicar una superficie de reserva de 10 a 20 hectáreas y cubrirla de una red de acequias colectoras a flor de tierra, encerrada por alambrados para evitar el estiércol de los animales. Esto es fácil construir, en la región montaño-

sa donde la tierra tiene menor valor. Un pequeño filtro de ripio y arena, puede interponerse entre el depósito o balsa de recepción y el extremo de las colectoras. Este sistema puede usarse en San Juan, La Rioja, Santiago, el Chaco, y todo el noroeste argentino. Las balsas podrían tener 1000 a 2000 metros cúbicos de capacidad, para asegurar la dotación de un predio ganadero de alguna importancia industrial, obra que como es natural está reservada a los propietarios únicamente. Sería una amplificación en cierto modo de las cisternas venecianas. Apuntamos esta idea, por que se ha visto que son indispensables, en las regiones azotadas por las sequías últimamente.

El tercer punto relativo a la eliminación de los efluentes insalubres, es indispensable practicarlo, cuando se construyen en el campo grupos de casas que deben servirse de un sistema común para todas ellas. El propietario del predio rural, está interesado en usarlos como abonos, construyendo una cámara séptica que los reciba en sistemas cerrados con bombas de mano, como se hace en otras partes. Si no hay interés en conservarlos, y la barriada de casas es bastante importante, puede emplearse el sistema de ligar los fosos sépticos, con lechos microbianos percolares, sistema que por su alto costo está reservado al dueño de un gran dominio. Pero de cualquier modo que se construyan, éste será uno de los puntos que el Congreso discuta, y el costo de su construcción tendrá que ser incluido en el costo de la vivienda.

Resumiendo: El Congreso de la vivienda popular deberá ocuparse:

1º En fomentar la industrialización de los cultivos dentro de la grande y pequeña propiedad rural, y sobre todo en el interland de la República, a fin de radicar al obrero que lo abandona en busca de trabajo;

2º En acordar por medio del Banco de la Nación, préstamos a los propietarios rurales, análogos a los acordados por la ley nº 11.684, para la construcción de viviendas obreras a largos plazos de amortización y reducido interés;

3º Autorizar a que los propietarios los enajenen en beneficio de los propios obreros, para constituir su bien familiar;

4º Libertarlos de derechos aduaneros para la introducción de sus materiales, y otorgarles rebajas equitativas en sus fletes ferroviarios;

5º Libertarlos de impuestos territoriales y municipales, en largos plazos hasta que sean amortizados;

6º Acordar a los obreros que soliciten y demuestren tener sueldo suficiente, créditos apropiados a este objeto;

7º Procurar a los que hayan edificado en estas condiciones su permanencia en sus empleos, y en caso de pertenecer a empresas particulares, fomentar la creación de Cajas de Seguros, contra la desocupación temporarias de los mismos, acordándoles moratorias y plazos razonables para los servicios cuando no encuentren trabajo.

Tales son las bases fundamentales para resolver este problema.

B I B L I O G R A F I A

I. - URBANISMO Y PLANIFICACIÓN RURAL

- El urbanismo en la comuna rural*, por el Dr. Alcides Greca. - Revista de derecho y administración municipal. Enero 1940, Pg. 3. Buenos Aires.
- A propos de projets de loi sur l'urbanisme*, por J. Francq. - L'Habitation a bon marché. N° 11 (Nov. 1939). Bruselas.
- Rapport présenté au XVII Congrès International de l'habitation et de l'urbanisme. Stockholm, 1939. Bases administratives de l'aménagement national*, por R. Volekerick. - L'habitation a bon marché. N° 12 (Dic. 1939). Pg. 294. Bruselas.
- Segunda exposición municipal de urbanismo* (Dirección del plan de urbanización). - Noviembre-diciembre 1939. Buenos Aires.

II - VIVIENDA URBANA

- Proyecto y Remodelación de barrios de viviendas.* - Segunda Exposición Municipal de Urbanismo. Noviembre - diciembre 1939. Pg. XXXVII.

III. - VIVIENDA RURAL

- Housing Under Farm Security Administration.* - Monthly Labor Review (United States Department of Labor). Setiembre 1939. (Vol. 49, n° 3). Pg. 636.
- Proyecto de vivienda rural para el Territorio de La Pampa.* - Boletín de Tierras y Colonias (Ministerio de Agricultura de la Nación. División Informaciones). Enero 1940 (N° 1), Pg. 40. Buenos Aires.
- Rapport présenté au XVII Congrès international de l'habitation et de l'urbanisme. Stockholm, 1939.* - Por F. Gosseries.

IV. - POLÍTICA DE LA VIVIENDA, FINANCIACIÓN, ETC.

- Housing Projects of London County Council.* - Monthly Labor Review (United States Department of Labor). Setiembre 1939 (Vol. 49, N° 3). Pg. 638.
- Relation of Permit Valuation to Contract Price and Selling Price in 8 Cities.* - Monthly Labor Review (United States Department of Labor). Octubre 1939 (Vol. 49, N° 4). Pg. 856.
- Prices and Rents of F. H. A. Houses.* - Monthly Labor Review (United States Department of Labor). Octubre 1939 (Vol. 49, N° 4). Pg. 857.

- Loans to encourage Homes Owning in Brazil.* - Monthly Labor Review (United States Department of Labor). Octubre 1939 (Vol. 49, N° 4). Pg. 861.
- El problema de la vivienda obrera en el Japón.* - Revista Internacional del Trabajo. Ginebra. Vol. XX. Pg. 278.
- La vivienda obrera en Costa Rica.* - Revista Internacional del Trabajo. Ginebra. Vol. XX. Pg. 473.
- Las casas para empleados y campesinos en Colombia.* - Por José López Henao. - « El Pueblo ». Buenos Aires. 13 Febrero 1940.
- La Politique du Gouvernement Japonais en matière de logements ouvriers.* - Informations Sociales (Bureau International du Travail). Vol. LXXII. N° 5. Pg. 576. Ginebra.
- L'Habitation a Bon Marché.* - Revue Mensuelle. Nos. 10, 11 y 12 (Octubre, noviembre y diciembre 1939). Bruselas.
- Information de la Fédération Internationale de l'habitation et de l'urbanisme.* - N° 6. Setiembre 1939. Bruselas.
- La vivienda económica norteamericana,* por Jesús González Scarpetta. - Revista « Arquitectura ». N° 74. Setiembre 1939. Pg. 354. La Habana. Cuba.
- La vivienda higiénica y barata,* por Pedro Guerra Seguí. - Revista « Arquitectura ». N° 76. Noviembre 1939. Pg. 436. La Habana. Cuba.
- Aspecto olvidado en el problema de la vivienda popular.* - Por el Dr. Juan Carlos Luqui - « El Cronista Comercial ». - 22 Enero 1940.
- Porqué la vivienda obrera no llena las finalidades buscadas en la mayoría de los países americanos.* - Por el Dr. Carlos A. Sánchez de Bustamante. - « El Día ». Jujuy. Febrero 15 de 1940.
- La misión de la Fiscalía de la Vivienda en Madrid.* - Por Julio Romano. - « Correo de Galicia ». - Buenos Aires, 1° Febrero 1940.
- Familia y casa propia.* - Por el Dr. Juan F. Cafferata. - « Tribuna ». Tandil, 31 de Enero 1940.

V. - ASPECTO SOCIAL E HIGIÉNICO

- Rapport présenté au XVII Congrès International de l'Habitation et de l'Urbanisme. Stockholm, 1939,* por F. Gossaries. - L'Habitation a Bon Marché. N° 11 (Noviembre 1939). Pg. 267. Bruselas.
- Algodonera Flandria S. A. (Su acción en pro de la vivienda popular),* por Leopoldo L. Marini. - Folleto presentado al Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular. Octubre 1939. Buenos Aires.
- Maisons pour vieux conjoints.* - L'Habitation a Bon Marché. N° 10 (Octubre 1939). Pg. 242. Bruselas.
- La vivienda popular y el salario obrero,* por Tomás E. Zeballos. - « El Obrero Ferroviario ». 1° Diciembre 1939.
- El problema de la vivienda popular.* - Por el Ing. Hugo Rex. - « La Vanguardia ». 1 Enero 1940.
- Urge resolver de inmediato el problema del hambre, del vestido y del techo de mi-*

- les de Santafecinos.* - Por el Dr. Efraín Martínez Zuviría. - « La Mañana », Santa Fé. 19 Enero 1940.
- El problema de la vivienda popular.* - Por el Ing. Hugo Rex. - « La Vanguardia ». 1º Febrero 1940.
- Proyecto y Remodelación de barrios de viviendas.* - Segunda Exposición Municipal de Urbanismo. (Dirección del Plan de Urbanización). Noviembre - diciembre 1939. Pg. XXXVII. Buenos Aires.
- Estudios realizados para el nuevo reglamento general de construcciones.* - Segunda Exposición municipal de urbanismo (Dirección del Plan de Urbanización). Noviembre - Diciembre 1939, Pg XXXVII. Buenos Aires.

VI - REVISTAS, PERIÓDICOS, ETC.

- Labor Information Bulletin.* - United States Department of Labor. Washington. Vol. VI. Nos. 8 a 10.
- Revista Internacional del trabajo.* - Ginebra. Diciembre 1939. (Vol. XX, Nº 6). Enero 1940 (Vol. XXI, Nº 1).
- Revue Internationale du Travail.* - Ginebra. Febrero 1940 (Vol. XLI, Nº 2).
- Boletín de Tierras y Colonias.* - Ministerio de Agricultura de la Nación (División Informaciones). Enero 1940. Nº 281. Buenos Aires.
- Informations Sociales.* - Bureau International du Travail. Vol. LXXIII. Nos. 1 a 5. Enero 1940. Ginebra.
- Revista de Derecho y Administración Municipal.* - Enero 1940. Buenos Aires.
- Bulletin de la Société Française des Habitations a Bon Marché.* - Año 1939. Nos. 3 y 4. París.
- Algodonera Flandria S. A. (Su acción social),* por Leopoldo L. Marini. - Folleto presentado al Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular. Octubre 1939. Buenos Aires.
- Balance e informes del Banco Central Hipotecario de Bogotá (Colombia).* - Segundo semestre 1939. Contiene interesantes datos sobre la vivienda popular.
- El Gobierno Peruano y la vivienda popular.* - Publicación del Ministerio de Fomento del Perú. 1939.
- Arquitectura.* - Revista del Colegio Nacional de Arquitectos. Nos. 74, 75 y 76. (Septiembre, octubre y noviembre). La Habana. Cuba.

VII. - CONGRESOS INTERNACIONALES SOBRE URBANISMO Y HABITACIÓN

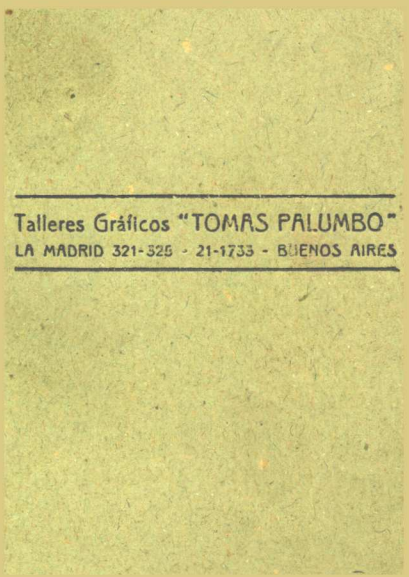
- Publicaciones del XVII Congreso Internacional de la Habitación y del Urbanismo (Estocolmo. Julio. 1939), adquiridas por la Biblioteca de la Comisión Nacional de Casos Baratas:
- Habitations pour Categories Spéciales.* - Informes de Alemania, Bélgica, Dinamar-

ca, Estados Unidos, Francia, Holanda, Italia, Letonia, Noruega, Rumania, Suecia y Suiza. Bruselas 1939.

Urbanisme et Trafic Local. - Informes de Alemania, Bohemia y Moravia, Australia, Dinamarca, Estados Unidos, Gran Bretaña, Hungría, Italia, Letonia, Polonia, Suecia y Suiza. Frankfurt am Main, 1939.

Bases Administratives de l'Aménagement National et Régional. - Informes de Alemania, Australia, Bélgica, Bulgaria, Dinamarca, Gran Bretaña, Holanda, Letonia, Noruega, Polonia, Rumania y Suecia. Bruselas 1939.

ENTRADA	4	8	58
EXFEC.	9075/53		
PROCES.			
VALOR	Comarcal		
OPORT.	Tautier		
FRASIA	4-108		
VALOR U.	5 ²		
VOLNER.	1	E. J.	1
REGISTR.	<u>11/11/73</u>		



Talleres Gráficos "TOMAS PALUMBO"
LA MADRID 321-325 - 21-1733 - BUENOS AIRES