

MINISTERIO DEL INTERIOR

La
Habitacion Popular

BOLETIN
DE LA
COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LEY 9677

AÑO VI

ABRIL - JUNIO 1940

Nº 23

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).

MINISTERIO DEL INTERIOR

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS
LEY 9677

PRESIDENTE

SR. BENJAMIN F. NAZAR ANCHORENA

VICEPRESIDENTE

ING. DANIEL IRIBARNE

TESORERO

DR. JUAN PEDRO MAGNIN

VOCALES

DR. ENRIQUE B. DEMARIA

SR. ANGEL L. LUNGARZO

SECRETARIO

SR. JAVIER BONIFACIO

LA HABITACION POPULAR

BOLETIN OFICIAL DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

PUBLICACION TRIMESTRAL

AÑO VI

ABRIL - JUNIO 1940

No. 23

SUMARIO

	Páa.
COLABORACION	
ING. JUAN OCHOA. — Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular. Conclusiones de cada una de sus comisiones	103
DR. NICOLÁS REPETTO. — Construir viviendas higiénicas para el salario del obrero	115
ING. BENITO J. CARRASCO. — El Urbanismo y la Vivienda Popular	121
LEGISLACION Y PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS	
PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO GIHOLDI SOBRE EMISIÓN DE TÍTULOS DE LA VIVIENDA POPULAR HASTA LA CANTIDAD DE CIEN MILLONES	127
Estudio del Dr. Enrique Diekmann	130
Estudio del Dr. Nicolás Repetto	133
La vivienda popular. Estudio de Walter Hylton Scott	136
Notas de los obreros portuarios	151
PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO BEIRÓ AUTORIZANDO LA CONSTRUCCIÓN DE DOS CASAS COLECTIVAS	153
PROYECTO DE LEY DE LOS DIPUTADOS ARBELETCHÉ Y PINTO, SOBRE VENTA DE INMUEBLES EN FRACCIONES Y A PLAZOS	155
PROVINCIA DE SALTA. — Régimen de las casas para obreros. Ley del 25 de Abril de 1940	165
MÉJICO. — Conclusiones del Primer Congreso Nacional de Habitaciones obreras. 23-30 Noviembre 1939	169
ELIMINACIÓN DEL CONVENTILLO. — Informe general al XIII Congreso Internacional de la Habitación y del Urbanismo. (Berlín, 1931), por el Dr. Paúl Wolf	181
ACTUALIDAD	
LICITACIÓN DE LAS CASAS BARATAS PARA FORMOSA	189
Inauguración de la cuarta casa colectiva de « El Hogar Obrero »	190
ECOS DEL CONGRESO DE LA VIVIENDA:	
Una nota del Presidente de la Comisión Organizadora, Dr. Juan F. Caf-ferata	192
Impresiones del Secretario de la Comisión Organizadora, Dr. Rómulo Amadeo	195
VENTA DE INMUEBLES POR MENSUALIDADES. — Importante fallo de la Cá-mara Civil 2ª de la Capital	197
EXPOSICIÓN DE VIVIENDAS DE LA LEY 3677	202
BIBLIOGRAFIA	203

REGISTRO NACIONAL DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL N° 64.286

REDACCION Y ADMINISTRACION: SAN JUAN 250 - BUENOS AIRES

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

PRIMER CONGRESO PANAMERICANO DE LA VIVIENDA POPULAR

POR EL ING. JUAN OCHOA

CONCLUSIONES DE CADA UNA DE SUS COMISIONES

Me he ocupado en la « nota » anterior de las conclusiones en conjunto de este Congreso deduciendo de ellas: cual es « la esencia del problema », cual el « factor primario de su solución » y cual la « solución a obtener preferentemente », o sea, el planteamiento del problema en sus aspectos vitales. En ésta estimo pertinente ocuparme de considerar específicamente las conclusiones correspondientes a cada una de las nueve comisiones en que el Congreso distribuyó el estudio que se le había encomendado.

La consideración en detalle de estas conclusiones pone en evidencia las normas o directrices que han de seguirse para llegar a la solución perseguida, que, para satisfacer a las características más acentuadas del problema, debe tener carácter de permanencia y de adaptación a todos los aspectos del problema y a todos los países del continente.

Esas características del problema fueron tenidas en vista por el Congreso, pues todos sus votos tienden a que los medios propuestos sean aplicables en el presente y en el futuro y que contemplen la vida urbana y rural, las zonas cálida, templada y fría, la compra y el arrendamiento, la seguridad de la adquisición para los casos de muerte o inhabilidad para el trabajo y aún el pago de los arrendamientos, la adaptabilidad a todos los pueblos de América y el aprovechamiento de todos los elementos que integran la sociedad.

*

La Comisión « Aspecto Económico » se propone estimular las capacidades económicas y crear posibilidades de solución individuales y colectivas; propósito que se percibe en todos y cada uno de los capítulos de su programa y que, por cierto, ha conseguido, pues sus conclusiones

ofrecen bases y elementos para una legislación adaptable a todos los países americanos.

En sus capítulos Primero, — conclusiones *b* y *d* —, Cuarto y Quinto se propone « estimular la capacidad adquisitiva » y la « independencia económica » de las clases populares y es indudable que los medios que sugiere, de carácter general, son oportunos, están debidamente ubicados y permitirán que cada país, según sus propias modalidades, dicte las leyes concretas que estime necesarias.

La « disminución » y reajuste de los « impuestos indirectos » — cuya recaudación es onerosa para el fisco, y cara para el contribuyente y que inciden fuertemente sobre la economía de las clases populares — y la « estabilización monetaria » — que estabiliza el jornal y concurre a asegurar la continuidad del trabajo — al disminuir los gastos y costo de la vida, valorizan y aseguran el jornal, acrecentando la capacidad adquisitiva de las « clases populares ».

Las « cooperativas » al revalorizar la acción personal, mejor individual, por la cooperación de varias acciones individuales asociadas — « la unión hace la fuerza » — y la difusión, refirmación, recta y adecuada aplicación del « ahorro popular » acrecen la independencia y el poder económico de las clases populares.

La « intervención reguladora del Estado » — inteligentemente orientada y severamente practicada — al fin del abaratamiento de los consumos, concurrirá a mantener igualmente la capacidad adquisitiva así como la independencia de las clases populares; pues es indiscutible que la especulación o encarecimiento arbitrario, por fútiles pretextos, de los artículos de consumo popular constituye una irritante exacción, una tiranía, sobre las clases de menores recursos.

Más aún, en sus Capítulos Segundo — que propicia la « vivienda rural propia » en terreno que permita la explotación de la pequeña granja — y Tercero — que lleva a los « bancos hipotecarios de Estado » hacia una política de solidaridad social — orienta la solución, igualmente, hacia la independencia económica de las clases populares; pues es indudable que la « pequeña granja » familiar — cultivada como una forma de arraigo, de cultura y de estrechamiento familiar — y las facilidades razonables de los « bancos hipotecarios de Estado » abaratan la vida y dan seguridades para el futuro.

Esta Comisión al proponerse como motivo central de sus votos el acrecentamiento de la capacidad adquisitiva y de la independencia económica de las clases populares ha enfocado el problema con la justeza debida a la realidad de los pueblos de América, en los que es evidente la tendencia a la formación de individualidades fuertes, que procuran su propio

progreso y el bienestar de sus familias — sin que por ello se despreocupen del bienestar solidario de la colectividad — como consecuencia de las propias acciones y no de la tutela impuesta por el Estado.

Además de lo que acabo de acotar precedentemente, sobre las conclusiones de esta comisión, es pertinente llamar la atención respecto a su previsión sobre la « vivienda de los trabajadores rurales », que es de gran importancia, y el destino concreto y práctico del « ahorro popular » — cuestiones que merecen ser tratadas con detención y por personas debidamente capacitadas — y de las que tenemos, en el país, dos ejemplos de realización: el de la Provincia de Santa Fe, aunque recién en su comienzo, respecto a la « vivienda agraria » y el del « Hogar Obrero » en lo que a la aplicación del « ahorro popular », al destino concreto y práctico de la erección de viviendas populares. Ambos ejemplos podrán ser elementos concurrentes para la legislación que haya de dictarse.

Respecto al « ahorro » el despacho contiene una sugestión interesante, cuando dice: « Es de principalísima importancia formar el hábito del « ahorro en las poblaciones de pequeños recursos de cada país ». Esta sugestión tiene un eficiente valor económico, pues la formación de capitales regionales, diré así, como fruto de la propia economía regional, aplicada con finalidades concretas en la misma región contribuye al arraigo y progreso de esas poblaciones, de que tanto necesitan los países americanos, a fin de evitar el desarrollo desmesurado de las grandes ciudades a expensas de la campaña y de sus pequeños pero necesarios pueblos.

El despacho de esta Comisión termina con una consideración final de trascendental importancia práctica — con referencia a como deberá ser encarado el problema en cuanto a los recursos o conveniencias del modesto adquirente — al concretar, con gran acierto, en tres categorías o sectores la división de la clase popular urgida de vivienda higiénica, confortable, digna y capaz de llenar su finalidad social: estas tres divisiones o categorías deberán ser contempladas en todos sus aspectos en las leyes que se dicten. Lamentando que la naturaleza de esta « nota » y el espacio que se me ha brindado, de que no debo abusar, me impidan hacer un análisis aunque fuera sucinto, de ellos.

* * *

La comisión « Aspecto Higiénico », con prudente acierto, se ha limitado, en cuanto a las directrices higiénicas de la vivienda, a recomendar las normas de carácter general consagradas por la ciencia y la experiencia, dejando para cada país y aún para las diversas regiones de ellos

el establecimiento de los coeficientes y reglamentaciones concretas y adecuadas.

Formula sin embargo, tres recomendaciones concretas que deben ser tenidas muy en cuenta, a los fines de la educación popular y de la legislación integral que haya de dictarse: una se refiere a las « causas extrínsecas » que pueden influir en la salubridad de la vivienda; otra trata de la eliminación de los « islotes insalubres », la que en rigor está comprendida en el punto anterior, « causas extrínsecas », y la restante corresponde a la creación de institutos científicos, en cada país de América, encargados del estudio y resolución de los problemas relacionados con las condiciones sanitarias de la « vivienda popular ».

La primera recomendación es una imposición de la realidad americana, podemos afirmarlo, los que hemos estado en contacto frecuente con el problema, pues pudimos comprobar la falta de cultura, de una buena parte de los beneficiarios de la obra realizada, en cuanto al cuidado de la vivienda. Ello lo acentuó el doctor Carlos M. Coll, ex Presidente de nuestra Comisión Nacional de Casas Baratas en el artículo que publicó en LA HABITACIÓN POPULAR, número 4, bajo el título de « La Edificación y el uso de las Casas Baratas » y que puede compendiarse en una frase, bien elocuente por cierto « ...no sólo hay que hacer casas, sino hacer adquirentes »; en cuanto al recurso o medio práctico que complementa esta recomendación — con la vigilancia sanitaria por los « agentes del servicio social » — cabe recordar en nuestro país las indicaciones que hiciera el doctor Angel Acuña en su artículo « La enseñanza de la vivienda propia e higiénica en la escuela » — publicada también en el número 4 de LA HABITACIÓN POPULAR — sobre la utilización de los « Visitadores de Higiene » dependientes del Consejo Nacional de Educación.

Hago referencia especial a estos dos artículos porque, independientemente de la gran autoridad de sus autores, contienen sugerencias que convendrá tomar en cuenta cuando se trate de la reforma de las leyes o reglamentos pertinentes.

En cuanto a la segunda recomendación sobre los « islotes insalubres », punto incluido expresamente en el programa que para este Congreso confeccionara el Comité Panamericano de Wáshington, aún cuando los grandes centros urbanos de América no tengan en extensión y densidad la importancia que tienen los de las viejas ciudades de otros continentes deben ser atacados enérgicamente por los municipios hasta su completa eliminación; la que presenta menores dificultades en nuestro continente, precisamente, por la menor gravedad del mal y por la tendencia renovadora de nuestros jóvenes países. Los medios que indica, eminente-

mente coercitivos o limitativos, son muy indicados mas deben ser aplicados con prudencia y por una entidad que sea garantía de imparcialidad o equidistancia.

La creación de « institutos científicos que estudien y resuelvan los problemas relacionados con las condiciones sanitarias de la vivienda « popular » es una necesidad en América, por cuanto no hay elementos concretos suficientes para basar soluciones. Lo afirmo con conocimiento de lo que acaece en nuestro país; donde los antecedentes de que se dispone, especialmente en cuanto a estadísticas, son sólo fragmentarios y sin la coordinación necesaria; quizá estos « institutos » convendría integrasen las comisiones creadas « ad-hoc », como nuestra Comisión Nacional de Casas Baratas.

La « Comisión Aspecto Social », en base a las consideraciones que expuse en mi « nota » anterior, debía ser la que más netamente presentara el espíritu del Congreso, la que con más franqueza y elocuencia tradujera el anhelo de los pueblos de América en lo que respecta a la mejor solución del problema y al carácter que lo destaca. Así lo hizo en sus tres primeras conclusiones *a*, *b* y *c*, que dicen sin vacilaciones ni eufemismos, « que el problema de la vivienda popular debe solucionarse buscando de « preferencia la construcción de viviendas individuales cuya propiedad « pueda ser adquirida por los trabajadores (empleados y obreros) y cons- « tituída en bien de familia (o patrimonio de familia) ».

La determinante de esta conclusión se impone con evidencia: no consiste en el propósito de dar a las clases trabajadoras, únicamente, una vivienda higiénica y barata, cualquiera sea su tipo, sino que se debe, como solución preferente, proporcionarle « casas individuales » cuya propiedad pueda ser adquirida por los trabajadores, es decir, casas independientes entre sí.

Refirman la trascendental importancia de esta solución las conclusiones *b* y *c*; la *b* cuando establece que en los casos en que por razones especiales — económicas o urbanísticas — la solución de preferencia deba ser suplida por la « vivienda colectiva », ésta conviene se realice en base de la mayor independencia para cada familia; la *c* al contemplar « la posibilidad urgente de fijar un salario mínimo familiar » para los obreros y empleados, con el fin de ponerlos en condiciones de adquirir su vivienda en propiedad.

El concepto esencial pues, que el Congreso destacó en el problema de la « vivienda popular » es su « carácter social » — como lo expresé ya en mi « nota » anterior y el espíritu que lo animó que « cada familia

posea su casa individual, independiente en propiedad»; lo que, dando, por sobreentendidas las condiciones de higiene y economía, significa atribuir a la vivienda la primacía como factor de consolidación social, al proponerse la refirmación de la familia por la estabilización del hogar.

Es tal la importancia que las delegaciones dieron a estas tres conclusiones que el despacho que las concretó fué firmado expresamente por todas ellas, — menos dos —, lo que no se consideró necesario con el resto de las conclusiones; ello después de haberse planteado como cuestión previa, en el seno de la comisión «Aspecto Social» de este Congreso, la tesis de que el problema de la «vivienda popular» debía considerarse como «económico» y no «social» y que, por lo tanto, esta Comisión debía refundirse con la de «Aspecto Económico»: lo que fué rechazado.

Las conclusiones *d*, *g*, *i* de esta misma Comisión refirman el espíritu del Congreso y el valor que se atribuye a la solución de preferencia. La conclusión *d* sobre el «seguro de vida» es una garantía y defensa del adquirente de una casa; la conclusión *g* se propone conseguir que «aquella parte de la población cuyos presupuestos familiares la alejan de la «posibilidad de alcanzar la casa en propiedad...» pueda conseguirlo con la intervención del Estado; intervención que «debe ser considerada como función básica de orden social» que no desplace a la «necesaria y útil «de los demás factores que entran en la solución del problema — el cooperativismo y la asistencia privada; la conclusión *i* hace votos para que «se generalicen en América instituciones estructuradas cual lo es «el «Hogar Ferroviario Argentino», que tiene por finalidad dotar «de «casa propia» a cada socio y de prestar «ayuda social a la familia de los prestatarios en caso de muerte del asegurado».

Las conclusiones *c*, *f* y *j* refirman y acentúan el «carácter social» de la solución a obtener; pues unas tienden a cimentar el hogar de la familia obrera — ya dando preferencia en los beneficios a las familias numerosas, ya previendo la ausencia forzosa de las madres para asegurarles el cuidado y vigilancia de los niños — y otras a estimular la solidaridad social con la intervención altruísta de las personas que constituyen las comisiones de control y ayuda social.

Finalmente, es oportuno un breve comentario sobre la manifestación con que esta comisión inicia sus conclusiones, por la que «deja librado a cada Estado el definir el concepto de vivienda popular».

Es evidente — después del breve pero ajustado comentario que acabo de hacer de las conclusiones de esta Comisión — que la apreciación por cada Estado se refiere a la forma y no a la esencia del concepto, que queda claramente perfilado por todas y cada una de las conclusiones comentadas.

La Delegación Argentina estimó que el concepto y expresión formal de « vivienda popular » quedaban integrados y así lo propuso al Congreso con la redacción siguiente:

« Que la vivienda popular higiénica, confortable y de costo reducido, destinada a albergar y arraigar la familia de escasos recursos es urgentemente reclamada por la « persona humana », para cuya dignificación el Estado, la acción privada y la beneficencia deben poner en juego todos sus recursos »; pero no insistió en que fuera incorporada a las conclusiones porque, fuera de duda, es más prudente que cada país la adapte a su propia legislación.

* *

La comisión « el Urbanismo y la Vivienda Popular » llega a conclusiones eminentemente técnicas, de acuerdo con el concepto moderno del trazado y zonificación de los centros urbanos: las recomendaciones que encierran tienen la autoridad que emerge de los distinguidos urbanistas que integraron la Comisión.

Puede y debe considerarse como un postulado la afirmación que establece: « todo proyecto de « vivienda popular » debe considerarse parte integrante del Plan Regulador y Regional ».

Es oportuna y necesaria su conclusión tercera, sobre la « conveniencia de crear el « Instituto de la Vivienda Popular » en cada país de América » así como la creación de un « Comité Permanente Interamericano de la Vivienda Popular », al que atribuyo gran importancia; razón por la que he de dedicarle más adelante algunas consideraciones.

*

La comisión « Aspecto Financiero » — cuya importancia práctica es evidente, al fin de la realización de las conclusiones aprobadas a propuesta de las demás comisiones — ha enfocado el problema poniendo a contribución integralmente todos los factores financieros concurrentes a la solución del problema. Cabe anotar que lo ha hecho con tal discreción y oportunidad que, puede afirmarse, podrá llegarse a la realización práctica del acariciado ideal de la « solidaridad social ».

En la solución de los problemas de asistencia y justicia social — que no deben confundirse con los de beneficencia, aunque en todos, sustantivamente, debe primar el espíritu de caridad — han de intervenir todos los factores que integran la sociedad que, en último término y tratándose del empleo de recursos financieros, conviene concentrarlos en el « factor que posee los recursos » y en « el que necesita de ellos ». Ambos

factores iguales y necesariamente armónicos al equilibrio social: lo que Waldeck Roussau concreta en la frase «es necesario que el «capital» trabaje y el «trabajo» posea»; frase que adoptada como un postulado de la legislación social dará la solución de múltiples problemas.

La comisión ha tomado al factor que posee los recursos financieros en sus diversas formas de acción: las «asociaciones de capital privado», «empresas industriales y comerciales», «instituciones bancarias» en forma de que todas concurren a la solución del problema, sin violentarlas pero con eficacia.

Ha tomado también al factor que no posee los recursos en forma de que — con su esfuerzo, su disciplina, con la comprensión exacta de lo que es la «asistencia social» — retribuya digna y humanamente el concurso que le preste el otro factor.

Finalmente, hace intervenir al Estado como poder regulador o intermediario, como estimulador de la solidaridad entre las unidades que integran la Sociedad.

Las conclusiones sientan, en definitiva, bases firmes para el capítulo financiero de la legislación sobre la «vivienda popular».

*

La Comisión «Aspecto Arquitectónico y Constructivo», como era de esperar — dada la extensión del problema y la multiplicidad de factores así como de materiales y formas de solución — se ha limitado en el aspecto constructivo, esencialmente técnico, a dar normas o directrices generales para llegar al «abaratamiento de la construcción»; cuestión importantísima para la solución integral del problema que nos ocupa.

Ello lo ha concretado en una sola conclusión — la 3ª — con cinco incisos referentes a las cinco fases, llamaré incógnitas, del problema: «mano de obra», «materiales», «estandarización de los elementos de viviendas», «investigaciones y, en consecuencia soluciones regionales», «eliminación de lo dispendioso sin desmedro de la mejor calidad». Opino que esta conclusión integra todas las fases del aspecto constructivo a los fines de legislación; siendo cuestión de la reglamentación de la Ley, que cada país dicte, contemplar el detalle técnico de cada una de estas fases.

No ha querido esta Comisión silenciar su concepto de la «vivienda popular» y, aun cuando lo presenta sólo desde el punto de vista técnico, es indiscutible que los tres grandes tipos que contempla — la «casa individual», la «casa colectiva» y la «casa rural» — son los que corresponden a todos los aspectos del problema contemplado desde todos los puntos de vista.

En lo que respecta a la « casa individual » cabe anotar, de acuerdo con el espíritu que animó las deliberaciones, tanto en la comisión del Congreso como en la Organizadora, que el fin de las limitaciones fijadas para la « casa individual mínima » responde al propósito, que ya he acotado, de que el adquirente de una casa individual — que se presupone se inicia como tal al constituir su hogar — contraiga el compromiso del menor desembolso mensual dándole posibilidad, para cuando la familia aumente, de ampliar la casa por nuevos préstamos o ampliación del existente. Esta recomendación — previsor y de gran eficiencia — ya la había sugerido el año 1935, el ingeniero Wauters — por feliz coincidencia presidente de esta comisión — en su artículo « *Abaratemos la Habitación Popular* », publicado en el número 5 de LA HABITACIÓN POPULAR; en el cual calificó este tipo de vivienda obrera con la denominación de « Casa gradual », que considero muy acertado y que así debía incorporarse al léxico de la vivienda popular, como acentuación de su valor social y de su eficacia económica y financiera.

* * *

La Comisión « La Vivienda y la Educación Popular » en su conclusión 2ª, — después de destacar que el Estado debe desarrollar una obra de propaganda, ilimitada y empeñosa para que el pueblo conozca el valor integral de la vivienda y aprenda a vivirla dignamente — concreta la acción educadora sobre el pueblo poniendo a contribución, en primer término, los establecimientos de enseñanza — la « escuela » y la « universidad », — *a* y *b* y, en segundo lugar, los recursos de que disponen o pueden disponer los elementos directores o de mayor cultura de la sociedad, *d* y *c* la legislación, periodismo, conferencias, etc.

Es en verdad un programa integral de acción a favor del problema social que más extensamente afecta a todas las clases sociales.

La « escuela » y la « universidad » — la primera por su acción directa sobre el pueblo y la segunda por su misión de formar la clase dirigente — no deben permanecer indiferentes o despreocupadas del problema como, en general, lo ha hecho hasta aquí, a pesar de que nuestra Comisión Nacional de Casas Baratas hizo invitaciones a ese fin, convencida por su propia experiencia, de que el pueblo necesita ser educado al respecto.

Los otros medios o factores de penetración popular que son de gran eficacia para la difusión de la cultura — así como también pueden ser nocivos sino son manejados con la prudencia debida — deben ser utilizados en todos sus aspectos, coordinando al efecto un programa que permita llegar a todos los planos sociales.

Ello no será difícil realizar si a la entidad de Estado encargada especialmente del estudio del problema — en nuestro país la Comisión Nacional referida precedentemente — se le da la capacidad de acción integral que debe tener y que es capaz de afrontar.

Las Exposiciones de la « Vivienda Popular » en todos sus aspectos — no sólo el de los materiales aplicables a la construcción, como se recomienda en el inciso *f* de la conclusión — no debía ser una acción circunstancial o esporádica sino permanente y actualizada, para llevar a conocimiento del pueblo por medios gráficos, estadísticas e ilustraciones, los beneficios que reporta la vivienda higiénica, barata y digna.

He considerado ya lo que significará, como acción cultural para el pueblo, el « Día de la Vivienda Popular ».

Sería interesante conocer con mayor detalle las deliberaciones de esta ilustrada Comisión y, a ese fin, se me ocurre que LA HABITACIÓN POPULAR podría solicitar de algunos de los miembros de ella que lo hiciera en sus autorizadas páginas.

* *

La Comisión « Aspectos Jurídico y Legislativo » ha formulado y emplazado sus conclusiones en términos precisos y con una visión integral del problema, pues ha contemplado la « Vivienda Popular » en los casos de « adquisición » y « arriendo », « urbana » y « rural » y llega hasta tener en cuenta la « Propiedad Horizontal ».

Considero que las conclusiones de esta Comisión proveen las bases ciertas y completas sobre los conceptos y disposiciones que deben integrar y dar personería jurídica definida e indestructible a la « Vivienda Popular ».

El « Bien de Familia » — conclusión I — lo relativo al « Régimen sucesorio » — conclusión IV — la « inembargabilidad de la Vivienda Popular » — conclusión V — y el « Régimen de Seguros » — conclusión VI — destaca lo que debe constituir uno de los grandes ideales sociales de los pueblos americanos y refirman la posibilidad de que deje de ser una utopía, según muchos descreídos, para convertirse en una gratísima realidad.

Mas aún, ello tiene su ratificación, llena de promesas, en la conclusión II: « Venta de terrenos y casas por cuotas periódicas », medio de adquisición recomendable pero que, por falta de una legislación adecuada y previsor, puede ser un factor perturbador y de descreimiento en la necesaria solidaridad social.

No soy partidario de la « Propiedad Horizontal », porque creo que ella constituye un « exotismo » en los pueblos americanos, donde la tie-

rra sobra y en los que, con clara visión social y económica, debe evitarse la formación de ciudades monstruos que absorban a la mayor parte de la población en perjuicio de la campaña, poseedora de las riquezas naturales y medio eficiente para la creación de una raza sana, vigorosa y pacífica; sin embargo la acepto como un factor de robustecimiento y de estabilización del hogar y para aquellas grandes ciudades, ya formadas donde el valor de los terrenos centrales es elevadísimo.

La conclusión III sobre «Relación entre el locador y locatario», sustentada en la «teoría de la imprevisión», es de gran oportunidad y es de gran necesidad, pues al par que defiende la situación del locatario, crea para el locador una situación firme o estable, dado que lo pondrá a cubierto contra legislaciones de emergencia, pasibles de arbitrariedades y atentados contra un derecho respetable — el de la propiedad — que debe ser consagrado en los pueblos de América, especialmente, si se desea que su población se acreciente y sus riquezas sean explotadas con la extensión, intensidad y aspiraciones que despiertan.

* * *

La Comisión «Estado actual del problema en América», con una visión panorámica del problema en el continente, acota una serie de recomendaciones que refirman las conclusiones de las demás comisiones, pero su falta de datos concretos, sobre el estado del problema, revela que en todos los pueblos americanos existe una gran despreocupación por el sentido integral del problema. Hay carencia de datos estadísticos, desconocimiento de la obra realizada y hasta falta de observaciones sobre los materiales y tipos de vivienda que conviene según las distintas regiones.

Este discreto silencio de la Comisión — cuyos empeños conozco — dicen cuán necesaria es la existencia de organismos especializados, debidamente organizados y autorizados, en cada país, y la coordinación de ellos por medio de un organismo panamericano ».

* *

Cierro aquí este segundo artículo sobre el «Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular», haciendo presente que estimo conveniente considerar otras cuestiones que de él surgen: «Comité Panamericano de la «Vivienda Popular», «Exposición realizada con motivo del Congreso» y «Leyes que puedan dictarse por cada país de América».

CONSTRUIR VIVIENDAS HIGIENICAS PARA EL SALARIO DEL OBRERO ⁽¹⁾

POR EL DOCTOR NICOLAS REPETTO

Entregamos hoy al juicio de los críticos y al goce tranquilo de los trabajadores privilegiados que podrán ocuparlas, estas dos grandes casas colectivas construídas por la Cooperativa El Hogar Obrero, y que se suman a las otras cuatro que ya ha levantado en esta capital. Estos nuevos edificios representan, sin duda, un esfuerzo superior a cuantos hemos realizado hasta la fecha y prueban el constante afán, no exento de cierta osadía, con que tratamos de superarnos y de anticipar experiencias que habrán de servir mañana para la solución integral del importante problema de la vivienda popular.

Al considerar el vasto problema que entraña el mejoramiento y la transformación fundamental de la vivienda popular, no es posible descuidar o eximirse de tomar en cuenta los cambios profundos que se operan en el aspecto edilicio de todos los grandes centros urbanos y a los cuales está íntimamente ligada la vivienda. El mundo se empeña en hacer de la ciudad moderna un centro habitable, práctico y atrayente. En todas las ciudades se plantea el problema de reconstruir, de acuerdo a nuevos conceptos, los viejos barrios centrales, abriendo calles y avenidas, con prescindencia absoluta de los criterios tradicionales que han regido hasta aquí en materia de orientación, de extensión de las áreas o lotes para la edificación, de sistemas de pavimentación, de aspectos abiertos, etc. Convencidos de que si se abren más calles de las que parece requerir el tráfico, ellas pueden ser destinadas a parques y espacios verdes, los urbanistas modernos se empeñan en abrir avenidas a través de los macizos de viejas casas, en ensanchar y rectificar las calles existentes, en plantar numerosos jardines públicos, en crear parques urbanos, campos de deportes, piletas de natación, balnearios, avenidas costaneras, aeropuertos, túneles, puentes, ingeniosos trazados de avenidas exentas del peligro de choques en las intersecciones y amplias calles de

(1) Discurso pronunciado al inaugurarse la 4ª casa colectiva de « El Hogar Obrero ».

acceso a las terminales del ferrocarril y a los puertos. Dentro del magnífico plantel así concebido, los urbanistas modernos señalan la ubicación y las condiciones a que deben responder los grupos administrativos, comerciales, industriales, sanitarios, educacionales y de la habitación. Se comprende, entonces, por qué todo plan de vivienda popular en gran escala debe ser considerado como un problema urbanístico. ¿Se concibe la iniciación de obras de tal importancia sin resolver previamente la división en zonas, el parcelamiento funcional, los espacios verdes, la vialidad, el saneamiento, los servicios eléctricos, etc.? Según el viejo socialista francés André Morizet, citado por el arquitecto argentino don Martín S. Noel en una reciente conferencia, « construir viviendas populares es un problema fundamental urbanístico ». Y lo es porque al proyectar esas viviendas deben preverse al propio tiempo los espacios libres, las escuelas, los dispensarios, los centros sociales, los estadios, los campos de juego, las piscinas y otros elementos que deben integrar, de acuerdo a la expresión de Maurice Rothivel, « la indispensable concepción de conjunto ».

Dentro de los limitados medios con que cuenta y en la parte que le toca, la cooperativa El Hogar Obrero ha querido colaborar, poniendo su grano de arena en el gran movimiento de transformación que está para operarse, que ha comenzado a operarse ya, en esta inmensa ciudad de Buenos Aires. En la construcción de sus grandes casas colectivas, nuestra sociedad se ha preocupado no sólo de escoger terrenos de amplias dimensiones y bien orientados, sino también de fraccionarlos en bloques o torres separados entre sí por grandes espacios libres para asegurar a las habitaciones la mayor cantidad posible de luz, aire y sol. A esta preocupación de orden sanitario general hemos agregado otras relativas a la buena distribución de los ambientes, a su confort interior y al precio módico del alquiler, aspecto este último que reviste entre nosotros una importancia excepcional.

Buenos Aires, se ha dicho, es la ciudad de alquileres más caros. Los empleados y obreros que habitan en ella invierten en el alquiler de una mala vivienda del 30 al 33 % de su sueldo o salarios. Según los datos suministrados por el doctor Enrique Dickmann en una conferencia pronunciada hace tiempo, en Francia, los obreros y empleados gastan en alquiler el 10 % de sus entradas, en Dinamarca el 14 %, en Inglaterra el 16 %, en Bélgica el 16 %, en Suiza del 15 al 22 %, en Alemania el 22 % y en los Estados Unidos de América del 20 al 25 %. Es Buenos Aires, como se ve, la ciudad de alquileres más altos. A este exagerado precio del alquiler de las viviendas deben atribuirse las pésimas condiciones de alojamiento de nuestra población laboriosa, condiciones que han

movido a afirmar que Buenos Aires es no sólo la ciudad de vivienda popular más cara, sino también la de vivienda popular más deficiente. Según datos suministrados por el presidente del Departamento Nacional del Trabajo, doctor Emilio Pellet Lastra, en la Capital Federal sólo hay 47.345 trabajadores con salarios mayores de 120 pesos, en condiciones de destinar una suma mayor de 30 pesos mensuales al pago de la vivienda familiar; el resto, que suma 106.598 asalariados, apenas gana para abonar un alquiler de 30 pesos, o menos. Esta angustia de salarios, unida al elevado costo de los alquileres, hace que el 60 % de las familias obreras de Buenos Aires no disponga sino de una pieza de dimensiones reducidas para los padres y tres hijos menores de 14 años; sólo el 30 % de esas familias dispone de dos habitaciones y el 10 % restante de tres. Según el doctor Pellet Lastra, en Buenos Aires una vivienda de una sola pieza cuesta 30 pesos mensuales de alquiler, una de dos, 48 pesos, y una de tres, 63 pesos. Si la vivienda popular debe ser considerada como un servicio social de primordial importancia, preciso es convenir que en Buenos Aires ese servicio adolece de gravísimas deficiencias.

Desde hace varios años luchamos aquí, en El Hogar Obrero, por la realización de un propósito que, a mi juicio, aun no hemos logrado completamente, ni siquiera con las casas que inauguramos en este momento. Nuestro propósito, expresado en los términos más simples y claros, es éste: ofrecer una vivienda higiénica y confortable, cuyo alquiler pueda ser cómodamente soportado por un obrero o empleado que percibe el salario o sueldo mínimo de 160 pesos mensuales. Para alcanzar este propósito hemos proyectado y construído, en una pequeña torre de tres pisos, algunos ejemplares de la «vivienda mínima», que llamamos así porque consta solamente de un dormitorio, una cocina-comedor y un baño, sin ascensor, sin calefacción ni agua caliente centrales, aunque provista de los ambientes necesarios para lavar y tender ropa en las azoteas. La experiencia nos ha demostrado que para poder realizar cabalmente nuestro propósito sería necesario que contáramos con una mayor colaboración de parte de los poderes públicos. Es cierto que en nuestro carácter de sociedad cooperativa estamos eximidos del pago de algunos impuestos, pero sería necesario que se suprimieran totalmente los impuestos a la edificación, que se deroguen los derechos de aduana a los materiales de construcción, que se propendiera al abaratamiento de estos últimos de producción nacional y que se nos prestara capital barato para financiar nuestras obras y ponernos en condiciones de ofrecer buenas viviendas por un alquiler mucho más reducido.

Nuestro esfuerzo ha sido y es, sin duda, muy útil, porque ha provisto

de vivienda higiénica y barata a varios centenares de personas. Merece ser continuado y ampliado, por el cúmulo de experiencias que atesora, por la valiosa contribución que presta al desarrollo de la capacidad financiera del pueblo y por la experiencia que permite a éste, en la inversión provechosa de sus propios ahorros. Pero es evidente que para abordar en vasta escala el problema de la vivienda popular, se requiere la participación o la colaboración amplia de los poderes públicos, porque el solo esfuerzo cooperativo no basta a resolver el problema dentro del concepto urbanístico y de la magnitud propia de sus planes.

En materia de construcción de viviendas populares se afirma en el mundo una nueva corriente, que ha encontrado favorable acogida en el Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, celebrado en Buenos Aires a fines del año próximo pasado. Entre las conclusiones del mencionado congreso, figura una según la cual « los Estados deben intervenir directamente en la financiación de la vivienda destinada a aquella parte de la población cuyos presupuestos familiares la alejan de la posibilidad de alcanzar la casa propia ». Concretando más este pensamiento, la quinta comisión del mencionado congreso sostuvo la necesidad de fomentar la construcción de viviendas populares, auxiliando al capital privado, con el producido de empréstitos levantados por el Estado, el cual daría también su garantía por los servicios de amortización e intereses.

Al referirse a la capacidad financiera de los hombres de trabajo, obreros y empleados, capacidad que es todavía muy reducida y no puede soportar los altos intereses del capital invertido en las viviendas populares, dice el arquitecto señor Luciano Kulezewsky, administrador de la Caja de Seguro Obligatorio de Chile: « Al tipo del interés del capital usual o corriente, sólo una pequeñísima parte de nuestros conciudadanos pueden disponer de una vivienda decente y apropiada. Se ha olvidado el interés humano, y éste sólo puede captarlo la sociedad entera y, en consecuencia, debe ella toda concurrir con sus aportes a la solución del problema ». Es este gran principio social el que inspira el funcionamiento de la Caja de la Habitación de Chile, la que abona a la Caja de Seguro Obrero la diferencia de intereses entre lo que se cobra a los moradores de las casas construídas por la Caja de Seguro Obrero y el interés actuarial mínimo que éste necesita para financiar sus prestaciones.

En el reciente Congreso Panamericano de la Vivienda Popular se hizo acuerdo unánime en torno a la necesidad de que el Estado movilice en forma adecuada ciertos capitales para destinarlos a la construcción de viviendas populares. « Son — afirmó el doctor Raúl C. Migone — las cajas de jubilaciones, las cajas de ahorros oficiales, los seguros socia-

les, etc., las que deben colocar sus fondos especialmente en inversiones para la construcción de viviendas populares. El Estado puede garantizar el interés y hasta el sistema de amortización de esos fondos, y tiene el derecho, naturalmente, de exigir una buena inversión, tanto en la construcción de la vivienda como en la compra de los terrenos que habrán de sustentarla ».

En los Estados Unidos de Norte América el capital particular se ha mostrado incapaz de construir casas nuevas y habitables para familias de entradas modestas. El alto costo de la tierra y de los materiales de construcción, los impuestos elevados, los métodos poco económicos usados en la construcción y el costo excesivo de su financiamiento han hecho que la industria de la vivienda sólo tenga éxito en el campo de la edificación de lujo. Para la gran mayoría de las familias norteamericanas, el 80 % de las cuales sólo dispone de una entrada anual de 2.000 dólares o menos, la industria de la construcción no tiene ningún provecho con la edificación de viviendas populares. Esto indujo al Congreso de los Estados Unidos a sancionar en el mes de agosto del año 1938 la ley llamada Wagner-Steagall, que crea la Autoridad Norteamericana de la Habitación y la autoriza a prestar 800 millones de dólares, a muy bajo interés, para la construcción de casas de alquiler reducido. Con estos fondos deberán construirse alrededor de 150.000 viviendas, las que alcanzarán para algo más de medio millón de personas. La Autoridad de la Habitación está autorizada, además, a mantener bajos los alquileres de las viviendas construídas con los préstamos acordados por ella misma, mediante el pago de una parte de estos alquileres hecho con fondos provenientes de una contribución anual que prestará el Estado por valor de 28 millones de dólares. La Autoridad de la Habitación regula los alquileres a fin de que no se cobre más de 2,50 a 4 dólares mensuales por habitación, o desde 8 a 20 mensuales por un departamento completo. Por sí misma la Autoridad Norteamericana de la Habitación no puede mover una palada de tierra, ni colocar un ladrillo. Todo lo que puede hacer es prestar el dinero necesario a las Autoridades Locales de la Habitación, que se constituyen en las ciudades y distritos, establecer el alquiler de las viviendas construídas y fijar el reglamento para los ocupantes de las casas. El rasgo más importante de la ley es que son las comunidades, sean ciudades o distritos, las que deciden por sí mismas si desean o no que se lleve a cabo un plan de construcción de viviendas populares. Si deciden afirmativamente, deben presentar la demanda a la Autoridad Norteamericana de la Habitación, por intermedio de la Autoridad Local de la Habitación, a fin de que se concedan fondos, se construyan las viviendas y se las administre después de haberla construído.

Tales son, señores, esbozadas rápidamente, las tendencias que se abren paso en el mundo para resolver el gran problema social de la vivienda popular. No podríamos construir viviendas higiénicas para el pueblo si hubiéramos de obligarle a economizar en su alimentación y en su vestido para hacer frente al elevado alquiler de la vivienda. La tendencia general es a dictar leyes que aseguren al Estado los medios necesarios para financiar, a interés reducido, la construcción de las viviendas populares y para descargar a los ocupantes de una parte del pago de los intereses devengados por los préstamos recibidos. Señalo estos hechos con el objeto de explicar las dificultades que encuentra El Hogar Obrero para reducir aún más el alquiler que cobra por las viviendas que ofrece a sus socios, y para estimular a los poderes públicos de nuestro país a insinuarse en la amplia, generosa e inteligente vía que acaba de tomar la gran república del Norte.

EL URBANISMO Y LA VIVIENDA POPULAR ⁽¹⁾

POR EL ING. BENITO J. CARRASCO

BREVES FUNDAMENTOS

El urbanismo ha sido clasificado a la vez como una ciencia y como un arte. En sus relaciones con la vivienda popular, el urbanismo tiene por finalidad llevar a su máxima perfección las condiciones generales en que vive una gran masa de la población urbana.

Cuando se dice vivienda popular, por lo común sólo se piensa en las barriadas más modestas. Sin embargo, entre las zonas residenciales de la clase más pudiente de la sociedad y las aglomeraciones de habitación de la menos favorecida por la fortuna, están los barrios intermedios y éstos comprenden a un considerable porcentaje de la aglomeración.

De modo que tratándose de las relaciones del urbanismo con la vivienda en general, sería un error no tomar en cuenta los problemas que se refieren a esos barrios, que plantean a la ciudad, considerada en su conjunto, problemas idénticos a los de los barrios obreros. Vivienda popular no es, pues, únicamente el barrio obrero sino también aquellos en que radica una buena parte de la clase media.

A medida que la densidad de población se va acentuando en la ciudad, la familia tiende a buscar su residencia en lugares más espaciosos. Esta es una de las causas determinantes del desplazamiento de la familia, del centro hacia la periferia rural.

Librado a sí mismo, ese desplazamiento se desarrolla en condiciones tales que no tardan en reproducirse en los barrios nuevos las mismas características de las zonas centrales. De ahí que el parcelamiento de los latifundios periféricos tenga una considerable importancia y que el Municipio deba imponer normas severas destinadas a evitar la reproducción de aquellos inconvenientes, y no limitarse a ese mínimo que obedece a la única preocupación de la apertura de calles.

(1) Trabajo presentado al Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular — reunido en Buenos Aires del 2 al 7 de octubre de 1939 — y aprobado por la Comisión de Urbanismo, que compartió sus conclusiones. -- *N. de la R.*

Ajustado el parcelamiento a las normas del urbanismo, la acción del municipio debe continuar ejerciéndose como guía para los adquirentes de las parcelas a fin de que éstos edifiquen sus nuevas viviendas no sólo con el concepto de sus propias conveniencias y gustos, sino también teniendo en cuenta que las condiciones generales de la vecindad dependen de todas y cada una de las casas que las componen.

De modo que, siendo por iniciativa individual al producirse la migración de las familias hacia la periferia, o por iniciativa privada en grande escala o por la acción directa del Estado, *la vivienda popular desde el punto de vista del urbanismo* debe estar supeditada a las siguientes normas:

ZONIZACIÓN

La zonización es un principio técnico del urbanismo aceptado por los tratadistas, que está comprendido en todo plan regulador y que tiene por objeto encauzar en forma ordenada y conveniente las especialidades funcionales de una aglomeración.

Así, por ejemplo, establece, dentro y fuera de la urbe, la mejor ubicación de las zonas destinadas a fábricas e industrias, en cuyas proximidades se levantan los barrios obreros, las zonas de comercio, los centros cívicos, las viviendas populares, las viviendas residenciales y el lugar donde ha de propiciarse la ciudad-jardín, última palabra del urbanismo moderno.

Para ubicar debidamente las viviendas en su acción funcional, es, pues, previo indicar, dentro de la elasticidad consiguiente, la zonización de la ciudad.

PARCELAMIENTO

Elegidas las zonas, la distribución y división parcelarias deben estar por sus dimensiones en relación con las viviendas o edificios que se han de levantar en ellas y de manera que permitan la realización de composiciones arquitectónicas estéticas e higiénicas.

Junto con toda operación de parcelamiento se debe proceder al establecimiento de todos aquellos servicios indispensables de higiene: luz, cloacas, agua, pavimentos, etc.

ORIENTACIÓN

Una vez elegidas las zonas y hechos los parcelamientos donde han de levantarse las viviendas, debe reglamentarse la edificación de las mismas, de modo que en conjunto e individualmente respondan a los conceptos urbanísticos de una buena orientación, según la latitud de cada ciudad, pueblo o localidad, de acuerdo, también, con los principios que establece la helioterapia.

El valor de un inmueble se estima por la claridad solar y aereación de sus habitaciones, vale decir por sus « condiciones saludables » ya que una casa es insalubre no solamente porque le falten servicios de agua, cloacas, etc., sino también y en primer término, cuando la luz solar — que es el supremo factor de la vida — no ejerce su acción en ella debido a que los principios de la orientación global y distributiva no han sido respetados o bien aplicados.

Es sabido que para que la acción directa de la luz solar beneficie a las habitaciones debe incidir con un ángulo de 45° por lo menos, siendo preferible la acción directa durante las horas de la mañana.

La duración del asoleamiento junto con la temperatura constituye lo que se llama el valor heliotérmico, el que se obtiene multiplicando el coeficiente de la temperatura media por el tiempo que ha durado la acción solar. Dicho valor heliotérmico da la pauta de la orientación que más convenga adoptar en cada sitio donde se han de construir las viviendas.

ESPACIOS VERDES

En las zonas destinadas a estas viviendas debe contemplarse la necesidad de disponer reservas para espacios verdes de uso común, en una proporción no inferior a una cuarta parte de la superficie total de la misma, es decir el 25 por ciento.

Estos espacios formarán un sistema de parques, plazas y avenidas paseos, coordinados entre sí, de acuerdo con los principios del arte del paisaje, adaptándolo a las características topográficas del lugar con las plantaciones que más convengan, según el clima.

Estos espacios verdes serán independientes de los que corresponda dejar en las viviendas como superficie no cubierta. Cada parcela debe tener su espacio libre coordinado con el de las parcelas vecinas, a fin de que sumándose formen pequeñas zonas libres o colindantes. Para este efecto deben asignarse porcentajes que se establecen en el reglamento

de zonización y que varían según las zonas. Por ejemplo, para un barrio-jardín, debe dejarse libre, como mínimum, el 50 por ciento en cada parcela.

VIALIDAD

Las vías comunales no sólo se deben considerar como necesarias para el traslado de un punto a otro. Son también factores de higiene y de belleza.

El trazado o disposición de las mismas deberá estar supeditado a las necesidades del barrio, a la orientación más conveniente y teniendo en cuenta que las zonas de viviendas han de contar con los medios de comunicación apropiados para un fácil y rápido desplazamiento de los habitantes hacia los lugares de trabajo, recreo, etc.

Aún cuando el ancho más conveniente de una calle esté determinado en urbanismo, por la distancia de una vez y medio la altura de los edificios que las bordean, se debe tener en cuenta también, al estudiar este punto, la latitud del lugar y el ángulo que forma con el meridiano a fin de obtener el « asoleamiento » conveniente.

La altura de los edificios y la disposición de los mismos con respecto a las calles debe ser objeto de la respectiva reglamentación.

CONDICIONES DE HIGIENE

Los barrios de viviendas han de estar en terrenos cuya altimetría y planimetría permitan contar con los elementos indispensables para asegurar una buena urbanización.

La provisión de agua sana y abundante, los desagües, las cloacas, los pavimentos, el alumbrado y las plazas, jardines, parques y calles debidamente arbolados, de acuerdo a las condiciones climatéricas de la región, la aislación de los ruidos, etc., son todos factores que contribuyen a la salubridad.

La economía y salubridad de una aglomeración depende, además, del espacio destinado en la ciudad a cada habitante. La cifra satisfactoria llega a un total de 120 metros cuadrados, distribuidos entre la casa habitación, los parques, las escuelas, salas de espectáculos, etc.

Para evitar la superpoblación de las viviendas, se debe establecer el número de dos personas por habitación y de 24 metros cúbicos de aire por persona como mínimum.

AMBIENTE

La vivienda popular desde el punto de vista del urbanismo contemporáneo no sólo exige soluciones de alta eficiencia técnica arquitectónica y constructiva sino todo aquello que contribuya al perfeccionamiento espiritual y moral. Se desprende que el problema de la vivienda popular no es únicamente un problema de planificación y construcción, sino también de creación de un ambiente colectivo que propenda a embellecer la vida en común y a satisfacer las necesidades de la « ciudad » considerada como un fenómeno « espiritual ».

CONCLUSIÓN

Para resolver el problema de la Vivienda Popular en sus relaciones con el urbanismo, es necesario:

1º — Que todo municipio, cualquiera sea su importancia, debe disponer de un plan regulador y regional (planificación urbana y rural).

2º — Que en este plan se estudien especialmente los capítulos de zonización, parcelamiento, orientación, espacios verdes, vialidad e higiene, recursos naturales, agrícolas, de producción industrial, transporte, etc.

LEGISLACION Y PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO GHIOLDI SOBRE EMISIÓN DE TÍTULOS DE LA VIVIENDA POPULAR HASTA LA CANTIDAD DE CIEN MILLONES

(Sesión del 12 de Septiembre de 1939)

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — El gobierno de la Nación emitirá títulos llamados de la Vivienda Popular hasta la suma de \$ 100.000.000, que devengarán un interés de 5 % y uno por ciento anuales de amortización acumulativa, por sorteo a la par, cuando la cotización sea a la par o sobre la par, y por licitación cuando la cotización sea abajo de la par. La emisión se realizará a medida que las necesidades de esta ley lo exijan.

Art. 2º — Los fondos de esta ley serán destinados exclusivamente a ser facilitados en préstamo a los gobiernos de provincia, a las municipalidades, a las cooperativas y a la Comisión Nacional de Casas Baratas, para la creación de viviendas económicas, cuyo costo no exceda de \$ 10.000 por unidad (por departamento en las casas colectivas o por casa individual). Estos préstamos serán otorgados al 3 % de interés y 1 % de amortización anual acumulativa, con plazo de 33 años. Las cooperativas a que se refiere este artículo, sólo podrán gestionar fondos de esta ley si tienen cinco años de existencia.

Art. 3º. — Créase la Oficina Nacional de la Vivienda Popular. El consejo de la oficina será nombrado por el Poder Ejecutivo y estará integrado por tres miembros uno de los cuales representará a las cooperativas de edificación.

La oficina entenderá en los pedidos de préstamo. Una vez que se le sometan los detalles técnicos de un proyecto, con sus respectivos planos, bases de financiación, etcétera, decidirá si el mismo se ajusta a las prescripciones de la ley, e informará al Poder Ejecutivo.

Art. 4° — El gobierno podrá adelantar, por órgano de la Oficina Nacional de la Vivienda Popular, y en las condiciones especificadas en la presente ley, hasta un 90 % del valor total de un proyecto; el 10 % restante deberá ser aportado, por el gobierno o la institución que solicitan el préstamo, en efectivo, en tierras o en exención o disminución de impuestos.

Art. 5° — El costo de ejecución de esta ley será imputado a rentas generales.

Art. 6° — Comuníquese, etc.

*Américo Ghioldi. — Enrique Dickmann.
— Nicolás Repetto. — Silvio L. Ruggieri. — Juan A. Solari.*

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1° — Desde el primero de enero de 1940, queda suprimido el adicional aduanero del 10 % para todos los artículos necesarios a la construcción de edificios.

Art. 2° — Comuníquese, etc.

*Américo Ghioldi. — Enrique Dickmann.
— Nicolás Repetto. — Juan A. Solari. — Silvio L. Ruggieri.*

Señor presidente:

Hay conciencia nacional sobre la importancia y urgencia del problema de la vivienda urbana y rural. Investigaciones cuidadosas, estudios periodísticos, contribuciones valiosas de técnicos y especialistas, experiencia nacional y extranjera, y legislación mundial han permitido una visión de conjunto sobre el problema y el análisis de los factores que lo condicionan.

El proyecto que presenta hoy la diputación socialista se funda en las consideraciones que previamente han sido difundidas en la tribuna pública por dos de sus miembros, los doctores Enrique Dickmann y Nicolás Repetto, cuyas exposiciones se agregan a continuación.

En síntesis, puede sostenerse que nuestro proyecto se apoya en las siguientes consideraciones fundamentales:

1° El buen alojamiento de la población trabajadora es una condición esencial para la buena salud, las buenas costumbres, la mejor crianza de los niños y el mayor fortalecimiento de la familia. Esto es, el pro-

blema de la vivienda, constituye fundamentalmente un primordial asunto de interés social.

2º Toda familia obrera debe disponer de un mínimo de vivienda, o sea, vivienda mínima vital que los norteamericanos han definido en la siguiente fórmula: es una casa ubicada en un paraje sano, que dispone de agua corriente abundante y pura; que tiene un *water closet* sanitario para el uso exclusivo de la familia, ubicado dentro de la casa; suficientes habitaciones y con la amplitud necesaria para evitar la promiscuidad de sexos y edades; luz natural, ventilación suficiente y paredes secas; ubicación de donde sean accesibles los lugares de trabajo; un alquiler que no exceda del 20 % de las entradas familiares.

3º La vivienda obrera en las ciudades y en los campos, es absolutamente insuficiente; está simbolizada por el conventillo y el rancho. En la ciudad de Buenos Aires se dedica más del 25 % del salario al alquiler, cifra que comparada con las que se dieron en el Congreso del Alojamiento de París, son de las más elevadas del mundo civilizado. La complejidad del problema concreto a resolver resulta de la siguiente situación: para proveer de vivienda mínima en las condiciones mencionadas se calcula que normalmente la familia obrera deberá invertir entre \$ 65 y 70 moneda nacional mensuales, suma que no le es posible disponer, aun en el caso de gozar del salario mínimo de \$ 160 m/n. que, como se sabe, no es el más corriente. De allí que todas las iniciativas tendientes a asegurar vivienda popular no han alcanzado, sin embargo, a las clases más necesitadas.

4º Para atender el problema de la vivienda en nuestro país conviene apartarse de las fórmulas exclusivistas y promover el levantamiento de casas colectivas e individuales, según circunstancias económicas de hecho.

5º La experiencia mundial e incluso nuestra propia realidad, demuestra que la iniciativa individual es impotente para resolver el déficit de vivienda sana, motivo de las sanas preocupaciones de la gente del pueblo y de los legisladores. La intervención del Estado para promover la construcción de vivienda sana y barata ya no se discute, ni siquiera por los más aguerridos defensores del individualismo económico que han comprendido, por una parte, la trascendencia social de la vivienda, y por otra, la imposibilidad del esfuerzo privado para satisfacer esta primordial función colectiva.

6º En consecuencia, la intervención enérgica y decidida del Estado debe proponerse: primero, contribuir mediante una política impositiva racional y justa, al abaratamiento de la tierra; segundo, disminuir hasta suprimir los impuestos que gravan la sana y social actividad de la

construcción; tercero, proveer de fondos a un interés reducido, para que entidades de bien público sin propósito de lucro, construyan viviendas sanas (reparticiones nacionales, gobiernos de provincia, gobiernos comunales, entidades cooperativas, etc.).

Tales son los principios más generales en que se funda el proyecto que la diputación socialista somete a la consideración de la Cámara. A fin de contribuir a una más amplia dilucidación de este problema, nos permitimos transcribir los discursos ya mencionados de los doctores Dickmann y Repetto, un documentado estudio de nuestro estimado amigo y compañero Walter Hylton Scott y una nota del Sindicato de Obreros Portuarios de Dique y Dársenas, con secretaría en Ingeniero Huergo 951.

Américo Ghioldi.

ESTUDIO DEL DOCTOR ENRIQUE DICKMANN

Si hay algún problema social de grande, grave y urgente solución es, sin duda alguna, el de la vivienda popular.

Mucho se ha escrito y hablado sobre este problema; sin embargo, no lo suficiente como para hacer comprender al pueblo y al gobierno que de su adecuada, inteligente y humana solución depende, en gran parte, la salud física y moral del individuo, de la familia y de la Nación. Es, pues, obra sana y santa todo esfuerzo que contribuya a su eficiente solución.

La actual vivienda de la clase obrera es absolutamente intolerable. Es deficiente e insuficiente en todo sentido. El 80 % de las familias proletarias viven en una habitación de una superficie de dieciséis a veinte metros cuadrados, con una sola abertura, que es la puerta; y que sirve de comedor, dormitorio, sala y, con frecuencia, de taller. En tal vivienda habita la familia compuesta de padre, madre y dos, tres o más hijos. La cocina se reduce a un cajón o especie de casilla en la entrada de la habitación. El patio, como el baño, es común a muchas familias. Y tales habitaciones, llamadas comúnmente piezas, están alineadas una al lado de otra en número considerable; veinte, treinta o más que constituyen el tristemente célebre « conventillo ».

Es evidente que el hacinamiento es la característica esencial de este método de alojamiento del pueblo. Hacinamiento y promiscuidad, que conduce fatal e inexorablemente a la decadencia física y a la degradación moral. La mala vivienda influye considerablemente sobre la salud física. La tuberculosis — enfermedad social por excelencia — debe al hacinamiento su causa principal. Como la promiscuidad es el factor predominante en la corrupción moral. Esto en lo que se refiere a la vivienda popular urbana.

En cuanto a la vivienda popular rural las cosas no están mejor. El rancho es tan malo o peor que el conventillo; porque éste, en los grandes centros urbanos, tiene por lo menos obras sanitarias; mientras que aquél — el rancho — carece de ellas, lo que agrava mucho su condición de salubridad. Es principalmente a este factor que se debe su mayor morbilidad y mortalidad en la campaña que en la ciudad al revés de lo que muchos suponen.

Y el problema se agrava aún más entre nosotros por el excesivo precio de locación de tan deficientes e insuficientes viviendas.

Tomando como ejemplo la ciudad de Buenos Aires, se puede afirmar que para familias de recursos escasos es la ciudad de alquileres más caros del mundo. En el resto del país las condiciones son más o menos iguales. Por alojarse en viviendas de espacio insuficiente y poco higiénico se paga en concepto de alquiler el 30 %, si no más, del salario o sueldo del jefe de familia; cuando en Polonia el alquiler absorbe el 6 % de las entradas de la familias; 8 % en Checoslovaquia; 10 % en Francia; 13 % en Finlandia; 14 % en Dinamarca; 16 % en Inglaterra, Bélgica y Luxemburgo; del 15 al 22 % en Suiza; 20,5 % en Suecia; 21 % en Holanda; 22 % en Alemania, y del 20 al 25 % en Estados Unidos.

¡Tal es el cuadro real, en cuanto a la vivienda se refiere, de la masa popular en el país argentino!

Felizmente, ya hay un consenso general sobre esta situación intolerable. Pueblo y gobierno comprenden que urge remediar tan grave mal que compromete la salud física y espiritual de la raza. Y en tal sentido se han hecho algunas tentativas para resolver el problema de la vivienda popular, con muy buena voluntad, pero con poca eficiencia práctica. La ley nacional número 9677 de 1915, que ha creado la Comisión Nacional de Casas Baratas, para aplicar los escasos recursos de la ley número 7102, con los cuales ha habilitado, en casi un cuarto de siglo, 760 viviendas, invirtiendo en su construcción la suma de \$ 8.960.000 moneda nacional, no es, por supuesto, una solución al problema. La ordenanza municipal de 1913 para la construcción de 10.000 casas económicas para obreros y empleados, tampoco tuvo el resultado que de ella se esperaba, pues su ejecución ha tenido que interrumpirse ante la indiferencia del público para adquirir esas casas mal concebidas y peor ejecutadas.

En el orden cooperativo se ha hecho un esfuerzo muy loable y plausible en materia de vivienda económica y cómoda, pero totalmente insuficiente frente a la magnitud del problema. Tal el caso de la Cooperativa El Hogar Obrero.

¿Cómo, pues, resolver el problema en forma rápida y eficiente?

Admitido que la vivienda popular no puede ni debe ser motivo de lucro, se descarta que para su inteligente y humana solución pueda contribuir la iniciativa privada del capitalismo vulgar. La vivienda popular ha de considerarse como un servicio social de primordial importancia, y en su solución ha de intervenir el gobierno nacional, los gobiernos provinciales y el gobierno municipal, aislada o conjuntamente; ya sea en forma directa o ya sea fomentando y estimulando la iniciativa y la obra de cooperativas de edificación y de organizaciones sociales con fines filantrópicos.

La ley y la ordenanza deben legislar y reglamentar tales propósitos y fines. Lo principal es que desaparezca el lucro y la especulación en materia de vivienda popular.

Las soluciones son dos: la construcción de grandes casas colectivas de viviendas cómodas, en distintos barrios de las ciudades de condiciones higiénicas y de alquiler módico y de barrios-jardines de casitas individuales, con su pequeño jardín anexo, y fácilmente accesibles a ser adquiridas en propiedad por familias de obreros y empleados de salarios y sueldos módicos. Ambas soluciones no se excluyen; en cambio, se complementan.

Personalmente soy partidario de la casita individual ubicada en un barrio-jardín, lleno de aire, de luz y de sol, accesible al pueblo en forma económica. La solu-

ción del problema está en su financiación, ya que las comunicaciones rápidas y baratas obvian la dificultad de las distancias de los lugares de trabajo o de ocupación.

Afirmo que la financiación es fácil y sencilla si hay, de parte del gobierno, el firme propósito de resolver el problema de la vivienda popular.

En la edificación del barrio-jardín, de casitas individuales, intervienen tres factores: el valor del terreno, el precio de los materiales de construcción y el interés del dinero.

* * *

Analicemos a cada factor por separado.

El terreno necesario y suficiente para construir una casita de dos o tres piezas, más los servicios de baño y sanitarios, es calculado en una superficie de 300 metros cuadrados. El valor del terreno no debe exceder de diez pesos máximo el metro cuadrado, es decir, tres mil pesos el valor máximo del terreno para una casita individual. Para ello hay que impedir la especulación de la tierra. Y ello es fácil castigando con fuertes impuestos el baldío. No hay derecho de mantener terrenos baldíos esperando su valorización excesiva debido al esfuerzo colectivo y al progreso general. Es un verdadero atentado social que hay que considerarlo como un delito. Un inteligente régimen impositivo al baldío y al mayor valor hará accesible la tierra, por un bajo precio, para construir magníficos barrio-jardines.

El precio de los materiales de construcción es excesivamente elevado por los altos impuestos aduaneros que los gravan. Así la vivienda se encarece inmoderadamente. Hay que suprimir todos los impuestos a los materiales de construcción. La industria nacional por excelencia es la de edificación. Y trabarla o gravarla es una acción antieconómica y antisocial.

Abaratando los materiales de construcción, calculo que por cuatro mil pesos se puede edificar una casita de dos piezas, cocina y baño, que sumados a los tres mil pesos valor del terreno, son siete mil pesos el costo total de la misma.

Ahora bien: calculo que el interés del capital no debe pasar del 3 % y 1 % de amortización; es decir, 4 % anual por siete mil pesos, que suma doscientos ochenta pesos por año, lo que hace por alquiler y amortización un servicio de escasos 25 pesos por mes. ¿Qué familia de obrero o empleado no tratará de adquirir una casita en tales condiciones?

* * *

Lo esencial en tal financiación es que el terreno sea adquirido en gran extensión, y que las casitas se hagan en serie; lo que no quiere decir que sean de tipo uniforme y por lo tanto monótono. La arquitectura moderna tiene en esta materia infinitos recursos de variedad y embellecimiento. Un barrio-jardín de casas populares ha de ser variado y bello, para quitarle el carácter de miseria y sordidez de los actuales barrios fabriles y proletarios.

También es esencial para el éxito de los barrios-jardines de viviendas populares un sistema de transporte rápido y barato, lo que es fácil obtener por los automotores y los subterráneos.

La financiación que propongo no es una fantasía. Todo es cuestión de querer realizar la obra. Y en manos del poder público está de realizarlo. Una emisión de títulos de cien millones de pesos para financiar esta operación será suficiente.

La casita individual cómoda y barata, ubicada en un hermoso barrio-jardín, profusamente arbolado, con su respectivo jardincito donde el hombre puede cultivar, en horas de descanso y en días feriados, flores y hortalizas y donde la mujer puede tener un pequeño corral de aves, será la gran solución económica y social de la vivienda popular.

La salud física y moral del pueblo mejorará considerablemente; la nupcialidad y la natalidad aumentarán con la facilidad de adquirir un hogar cómodo, higiénico y barato, lleno de aire, luz y sol, y la familia argentina se hará más fecunda y noble. Y el hogar — el « dulce hogar » de los anglosajones — dejará de ser una expresión puramente simbólica y poética, para convertirse en una bella realidad humana y social. Y en la ciudad y en el campo, la familia argentina, sancada y embellecida por la sana y bella casita, integrará la patria grande y libre, madre pródiga y generosa de todos sus hijos.

ESTUDIO DEL DOCTOR NICOLÁS REPETTO

Se puede afirmar, sin temor de incurrir en exageraciones, que en la Argentina existe, y muy grave, el problema de la vivienda. No sólo debemos renovar o mejorar la habitación del pueblo en las grandes ciudades, especialmente en los barrios muy populosos, sino que debemos crearla, también, en los medios rurales, donde hoy está representada en gran parte por el « rancho », habitación muy pintoresca sin duda, pero menos confortable que el nido de las aves.

El problema argentino de la vivienda se resuelve construyendo casas, tantas como sea posible y dentro de un criterio de sanidad, confort y baratura adecuados a las necesidades y posibilidades de la gran masa de la población. Todo el que entre nosotros construye una vivienda habitable, aun cuando lo haga movido por un fin de lucro, contribuye a resolver el problema que consiste esencialmente en crear un ritmo de construcción y reconstrucción de casas que asegure la existencia de un *stock* permanente de habitaciones disponibles para que no haya penuria de las mismas y pueda cada cual escoger la que más se ajuste a sus necesidades, gusto y posibilidades.

El problema de la vivienda se resuelve construyendo casas, pero esto ha de hacerse de acuerdo a los preceptos, cada vez más claros y precisos de la higiene, del confort y de la simplificación de las tareas domésticas. Si se desea restablecer, aunque sea en parte, la vida del hogar, tan quebrantada en la época que atravesamos, es preciso asegurar a las viviendas condiciones de confort y atracción capaces de despertar en sus moradores la satisfacción y hasta la dicha de vivir en ellas. Por fortuna, se tiende hoy a armonizar los distintos elementos que constituyen la vivienda para hacer de ella un factor capaz de embellecer la vida. La arquitectura moderna, identificada con la verdadera finalidad del hogar, no se preocupa solamente de la buena orientación, de la luz y del aire, de la buena distribución de los distintos locales y de las condiciones higiénicas de la vivienda, sino que enseña también a amueblar en forma adecuada las dependencias de una casa y a disfrutarlos con placer y economía. Esta evolución traduce, a mi juicio, un progreso verdadero en las costumbres y una generalización del sentido del confort.

A la solución de nuestro problema de la vivienda debe contribuir el mayor número de factores: poderes públicos, particulares, cooperativas, sociedades filantrópicas.

cas, etcétera. Todos tienen su papel asignado y pueden trabajar sin estorbarse. El gobierno nacional, los gobiernos de provincia y las municipalidades han realizado ya su parte de obra apreciable en la solución de este problema, y la ampliarán, sin duda, en el porvenir, pero conviene señalar una lamentable contradicción en que suelen incurrir los poderes públicos en esta materia. Al decir o tomar a su cargo la construcción de viviendas populares, los poderes públicos contribuyen a resolver el problema de la habitación, pero lo dificultan sensiblemente cuando mantienen o crean derechos de aduana sobre los materiales de construcción o impuestos sobre la edificación. Puertas abiertas para todos los materiales de construcción que aun necesitamos importar del extranjero; gravitación de las contribuciones e impuestos solamente sobre el terreno, con prescindencia absoluta de todo lo edificado en él. Tal debe ser la política fiscal de la habitación de los poderes públicos.

La acción oficial tiene aún en nuestro país mucho que hacer en materia de habitaciones. No sólo debe tender a reconstruir las horribles viviendas de los barrios populosos de las grandes ciudades, sino que tiene también la obligación de asegurar una vivienda humana a las poblaciones rurales, tanto a las del litoral como a las del Centro y Norte de la República. Casas de paredes y techos mal conductores del calor, con pisos impermeables, con puertas y ventanas provistas de vidrios; casas dotadas de agua potable, servicios sanitarios y cuarto de baño, son las que necesita el interior de nuestro país para levantar las condiciones de sus moradores a la dignidad humana y combatir el tifus, el paludismo, la anquilostomiasis y otras plagas no menos graves. Construir las representa una empresa ardua, lo reconozco, pero será necesario afrontarla, provocando, si ello fuera indispensable, un gran movimiento de opinión capaz de poner en juego las mejores energías del país. La estadística argentina comienza a demostrar que también entre nosotros el aire libre, el sol, los árboles y el encanto del paisaje no bastan para inmunizar contra la tuberculosis y otras enfermedades a los habitantes de la campaña; a todos esos elementos naturales, es necesario agregar las conquistas de la higiene moderna, esas mismas conquistas que tanto han contribuido a mejorar la salubridad de las grandes ciudades.

Cualquier esfuerzo serio y bien inspirado, por más modesto que sea, puede resultar de utilidad en esta magna empresa de reconstruir la vivienda argentina. Hasta la colaboración de las clases sociales más humildes puede dar resultados benéficos si ella reposa en un conocimiento claro del problema y es prestada en forma inteligente y metódica. La clase obrera puede gravitar sensiblemente a favor de estas soluciones, siempre que haya sido capaz de cultivar el hábito del ahorro y se haya elevado a la comprensión de la aplicación social de este último. Ya ha recorrido un largo camino en Europa y en los Estados Unidos de la América del Norte, la idea de que las sumas procedentes del ahorro popular deben ser empleadas únicamente en obras de interés o de beneficio público. El viejo sistema de entregar a los bancos capitalistas los ahorros que el pueblo atesora gracias a una rígida disciplina de economía y de método, empieza a ser abandonado por absurdo. Los ahorros del pueblo no pueden ser entregados a la inversión de cualquier empresa bancaria, mucho menos de aquellas que, sin escrúpulos, viven y prosperan sin prestar al pueblo ningún servicio apreciable. Los fondos de la Caja de Ahorro Postal no deberían ser invertidos sin otra preocupación que la del dividendo, con prescindencia absoluta de su verdadero destino; esos fondos deberían ser invertidos en obras de beneficio para fines de utilidad social y en la construcción, por ejemplo,

de magníficas casas colectivas y espléndidos barrios jardines, que tanta falta hacen y a los que tienen tanto derecho nuestras clases populares. Será preciso machacar mucho sobre este concepto de la inversión social del ahorro popular, para que pueda producir en nuestro país los admirables efectos que ha alcanzado ya en Europa y en los Estados Unidos.

He hablado de magníficas casas colectivas y espléndidos barrios jardines, sin tener en cuenta para nada una vieja controversia, que considero ahora definitivamente terminada. La casa individual y la colectiva han tenido y siguen teniendo sus partidarios; nada obsta a que se conserven los dos tipos, a fin de que cada cual pueda escoger de acuerdo con sus preferencias. El departamento tomado en alquiler en una casa colectiva, seguirá siendo la vivienda preferida por el hombre de entradas medidas y expuesto a cambiar a menudo de residencia por razones de trabajo. La casita individual en propiedad, consulta posibilidades existentes y preferencias que se hallan muy arraigadas en no pocas familias. Combinar los dos tipos en una proporción adecuada, será la mejor manera de dar al problema una solución práctica y satisfactoria para los diversos gustos en juego.

Deseo decir dos palabras sobre una obra cooperativa llevada a cabo en nuestro país, obra que podría ser imitada, igualada y superada por cualquiera que se empeñara seriamente en ello. Su principio es sencillo, pero exige como condición previa y esencial la práctica del ahorro. Un grupo de hombres se reúne en cooperativa de crédito para construcciones y deposita en ella sus ahorros, los que son prestados al socio que lo solicita para construir su vivienda. Sobre este principio tan sencillo se han fundado y desarrollado en los Estados Unidos centenares de estas sociedades. Entre nosotros, la cooperativa El Hogar Obrero, representa el tipo más importante y evolucionado de esta clase de sociedades. Limitada su actividad durante los primeros años a la construcción de casitas individuales para sus socios, no tardó en abordar la construcción de grandes casas colectivas, de las cuales posee tres en esta ciudad. Dada la notable penuria de buenas viviendas populares de que adolece la ciudad de Buenos Aires, la obra de El Hogar Obrero representa bien poca cosa, un simple grano de arena, pero ella demuestra la posibilidad de organizar con éxito en nuestro país grupos populares cooperativos destinados a colaborar en la solución del problema de la vivienda. Estos grupos sirven también, porque originan una fecunda emulación con las otras organizaciones, públicas o privadas, que persiguen los mismos fines.

A la solución del problema de la vivienda pueden contribuir también las sociedades filantrópicas que basan su acción en los principios sustentados por ciertas organizaciones británicas. Personas de sentimientos humanitarios y descosas de dedicar alguna parte de su actividad a una cuestión o problema de interés público, se asocian para fines diversos, entre otros el de promover el progreso de la vivienda popular. Con la ayuda de fondos facilitados por el gobierno o las municipalidades, en préstamo y a bajo interés, reparan e higienizan casas, edifican casas nuevas, construyen barrios obreros, etcétera. Esta clase de sociedades prestan también su colaboración eficaz a las obras que emprenden las municipalidades para mejorar la vivienda popular. Nada existe, me parece, en nuestro país, que haga imposible la formación de estos núcleos de trabajadores sociales consagrados a la tarea de colaborar con los poderes públicos en el mejoramiento de la vivienda y en la higienización de los barrios populares.

La preocupación estética en materia de vivienda ha cambiado no poco en estos últimos años. Se comienza a prescindir en las construcciones de muchos adornos

de un mérito estético muy discutible, porque la belleza de una vivienda se la busca y encuentra hoy en su valor de refugio grato y silencioso, que se aísla del medio circundante y prescinde de la vecindad, que hace caso omiso de la opinión del transeúnte, porque sólo atiende a su finalidad misma, que quiere ser salud, confort y alegría, que quiere ser el centro renovador de la vida del hogar.

LA VIVIENDA POPULAR

Estudio de Walter Hylton Scott

I

«La Prensa» se ha ocupado recientemente de este problema de la vivienda popular, cuestión que en estos últimos años figura en el primer plano de las preocupaciones de los gobiernos de todos los países civilizados de la tierra.

Innecesario parece argumentar sobre la conveniencia de que todas las familias que componen el pueblo argentino disfruten de una casa cuyas condiciones aseguren la salud física, mental y corporal de sus habitantes. Los médicos y los higienistas, los urbanólogos y los que estudian los problemas sociales, todos están de acuerdo en que la vivienda insalubre es el vivero de muchas enfermedades, especialmente de las infectocontagiosas y de la tuberculosis, y que la promiscuidad y el hacinamiento en la casucha del suburbio o en la pieza del conventillo son generadores de inmensos males sociales de consecuencias incalculables.

Un libro serio e imparcial que ha sido editado por la Sociedad de las Naciones y que se ocupa de la política de la habitación en Europa (1), dice a este respecto lo siguiente: «No hay necesidad de subrayar la importancia, desde el punto de vista de la sociedad, de una mejora en las condiciones del alojamiento de la clase trabajadora. A fin de que el obrero se mantenga en buenas condiciones deben ser satisfechas ciertas necesidades elementales de alimentación, vestido, calefacción y alojamiento. Pero el buen alojamiento es esencial para una buena moral. La casa crea, en una amplia medida, la atmósfera de la vida en familia; ella es, o debe ser, el lugar en que la mujer pasa sus días y ería a sus hijos. Las casas insalubres o superpobladas son responsables de enormes males sociales, cuyas consecuencias pueden perdurar por generaciones enteras».

Sobre este aspecto del problema, cuenta miss Denby, una especialista inglesa en cuestiones de alojamiento, un episodio vivido por ella que merece ser referido. Dice miss Denby que, visitando una de las casas levantadas por la municipalidad en los suburbios de Londres, se encontró con una familia que había vivido antes en uno de los *slums* (podríamos traducirlo por conventillo) del centro de la ciudad; y como quiera que los niños no ofrecían un aspecto de buena salud, preguntó a los padres por la causa; éstos le explicaron que, si bien la casa municipal era perfectamente buena desde el punto de vista de la higiene y el confort, el alquiler que debían pagar, aunque basado en un interés bajo del dinero invertido, era superior al que antes abonaban en la mala vivienda del centro; y como el salario era relativamente escaso, habían tenido que reducir la parte destinada a alimentos;

(1) *Housing Policy in Europe*. Ginebra. 1930, página 3.

la consecuencia era que los niños se habían debilitado y el médico aconsejaba volver a la vivienda anterior. Pero los padres se habían negado, por cuanto creían que los males físicos derivados de una deficiente alimentación podían, tal vez, corregirse posteriormente; mientras que los vicios que contraerían en el hacinamiento y la promiscuidad de la casa de vecindad serían irremediabiles. Episodio del que se deducen dos consecuencias: la conciencia creciente que se va formando entre los mismos afectados sobre la importancia de una vivienda adecuada y la necesidad de estudiar con gran cuidado cualquier legislación en la materia para evitar que, como ha ocurrido en casos semejantes, surja un problema nuevo allí donde se ha querido resolver otro existente.

Un estudio serio para llegar a conclusiones susceptibles de traducirse en acción práctica debía fundarse, preferentemente, en el análisis objetivo y penetrante de estadísticas indiscutibles, pero la falta, en nuestro caso, de un reciente censo nacional o por lo menos de censos municipales de las grandes ciudades de la República, obliga a utilizar algunos datos fragmentarios, aunque fidedignos. Las conclusiones que de ellos puedan sacarse son suficientemente valederas, por cuanto no hacen sino corroborar la experiencia reiterada de muchos países extranjeros y confirman hechos irrefutables de la realidad argentina que saltan a la vista del observador menos perspicaz.

El costo de la habitación en el presupuesto doméstico

Utilizaremos, primeramente, algunas estadísticas del Departamento Nacional del Trabajo, datos que ya fueron citados por el profesor Escudero en sus interesantes artículos publicados en «La Prensa» y en sus disertaciones del Instituto Popular de Conferencias, al ocuparse del problema de la alimentación.

El estudio correspondiente al año 1920 se ha realizado entre 422 familias y se ha encontrado que el término medio de las entradas anuales, producto del trabajo, es de \$ 1.977,04 m/n. o sea \$ 164,75 m/n. por mes y por familia; los gastos en el mismo período ascendieron a \$ 1.973,93 m/n., es decir, a \$ 164,49 m/n. por mes, con una diferencia de \$ 3,11 m/n.; resulta, también, que el número de personas que contribuyen a formar estas entradas son 1,65 en cada familia y el número de miembros de la misma de 3,82 personas.

Los \$ 164,49 m/n. de gastos mensuales se distribuyen en cuatro grandes partidas de la manera siguiente:

	\$ m/n.
Alimentación	84,40
Alquiler	39,63
Vestido	16,83
Otros gastos	23,63
	<hr/>
	164,49

La estadística del mismo origen para el año 1931, obtenida por la observación sobre 900 familias con un total de 3.676 personas (4,1 personas por familia), nos da las siguientes cifras:

	\$ m/n.
Alimentación	79,86
Alquiler	38,55
Vestido	10,29
Otros gastos	16,23
	144,93

Y tomando los años del 1926 al 1931, los datos resumidos son los siguientes:

Años	Entradas \$ m/n.	Alimen- tación	Alquiler	Otros gastos
1926	1.995.—	48 %	22 %	30 %
1928	2.043,63	51,5 %	22,5 %	26 %
1929	2.119,61	51 %	20 %	29 %
1930	1.977,04	51 %	24 %	25 %
1931	1.687,30	55 %	27 %	19 %

Podrán objetarse estas cifras, porque resultan del estudio de un limitado número de personas; pero lo que nadie podrá desconocer, es que hay millares de familias que viven dentro de esa esfera económica; y lo prueba mejor que nada la circunstancia de que la última estadística municipal que conocemos, del año 1924, atribuya sólo a los «conventillos» de Buenos Aires, una población de 125.000 habitantes. Muchos de ellos, de entonces acá, habrán emigrado hacia los alrededores, alejados por las demoliciones de las viejas casas de vecindad del centro; pero sin lugar a dudas, seguirán viviendo, salvo excepciones contadas, en condiciones parecidas. Se trata, pues, sin disputa, de un problema de primer orden que afecta a un vasto sector de la comunidad.

Se invierte en la vivienda el 25 % del salario

El hombre, en la satisfacción de sus necesidades elementales, obedece a lo que se ha llamado con exactitud, «la jerarquía de las necesidades esenciales». Descontado el importe de los gastos de traslado hasta los lugares de trabajo, gastos que no se pueden suprimir si se quiere seguir produciendo, lo más imperioso es el gasto destinado a alimentación; en segundo lugar figura la vivienda, y en tercero, los gastos de vestido, calefacción, etcétera. Y no menciono la indispensable atención médica, porque la mayoría de estas familias recurren al servicio hospitalario gratuito y a otros resortes de la ayuda social.

El análisis de las cifras que hemos dado más arriba, revela inmediatamente un hecho importante; la mayor parte del salario, casi siempre más del 50 %, se insume en la alimentación. Y aunque dentro de las distintas familias de las diversas esferas económicas, el tanto por ciento es variable, hay un fenómeno que no lo es: mientras más reducido es el salario, tanto mayor es el por ciento invertido en ali-

mentación. En igual sentido incide la mayor cantidad de hijos, determinando, en consecuencia, un correlativo empeoramiento en las condiciones de la habitación.

Resulta de las cifras que hemos dado más arriba, que por lo menos un gran sector de la población obrera y de empleados de sueldos reducidos, paga un alquiler no superior a \$ 40 por mes, cantidad que constituye verdaderamente un límite absoluto para todos aquellos cuyo salario familiar no excede de \$ 160 al mes. Y digamos que esta misma cantidad resulta elevada por dos causas: primero, porque en sus estudios el profesor Escudero llegaba a la conclusión de que la alimentación de la población obrera era deficiente y se necesitaba reforzarla; segundo, porque aceptamos para los fines del razonamiento que se dedique un 25 % del salario total a alquiler, que resultaría el más elevado del mundo, como lo prueban los datos que trae la memoria del último Congreso del Alojamiento de París, 1937 (Polonia, 8 %; Checoslovaquia, 8 %; Francia, 10 %; Finlandia, 13 %; Dinamarca, 14 %; Inglaterra, 16 %; Luxemburgo, 16 %; Bélgica, 16 %; Suiza, de 15 a 22 %; Alemania, 22 %; Suecia, 20,5 %; Holanda, 21 %, y Estados Unidos, 20 a 25 %).

La « vivienda mínima vital »

Ahora abordemos el problema por el otro extremo. ¿Cuál es la « vivienda mínima vital »? En un libro publicado en Estados Unidos (2) y que ha adquirido amplia difusión, se la ha tratado de definir y se ha llegado a esta fórmula; es una casa ubicada en un paraje sano, que dispone de agua corriente abundante y pura en su interior; que tiene un *water closet* sanitario para el uso exclusivo de la familia, ubicado dentro de la casa; suficientes habitaciones y con la amplitud necesaria para evitar la promiscuidad de sexos y edades; luz natural, ventilación suficiente y paredes secas; ubicación de donde sean accesibles los lugares de trabajo y un alquiler que no exceda el 20 % de las entradas familiares.

Pues bien, la construcción de una casa así en Buenos Aires, ya se trate de una vivienda individual o de un departamento en una casa colectiva, no puede bajar en ningún caso de un costo de \$ 7.000 incluido el valor del terreno, adoquinado y cloacas. En efecto, los mejores planos de viviendas mínimas estudiados con la finalidad de crear « tipos » en los países técnicamente más adelantados del mundo, requieren para una familia de cuatro personas (término medio aproximado de la familia obrera porteña, según el Departamento Nacional del Trabajo) una superficie construida de 60 metros cuadrados, que a \$ 90 por lo menos, da un total de \$ 5.400. Agregando el costo del terreno, pavimentos, etcétera, se llega fácilmente a los \$ 7.000 mencionados. Para probar la exactitud de estas cifras, verdaderamente mínimas, citemos algunos antecedentes. Las casas colectivas que levanta la provincia de Mendoza y que comprenden 727 departamentos, fueron licitadas en 1937 por la suma de pesos 3.808.000, es decir, a razón de algo más de \$ 5.200 por unidad; agregados el valor del terreno, pavimentos, etcétera, se tiene la cifra que tomamos como base. Otro antecedente: la provincia de Buenos Aires ha estudiado en 1937, también, un barrio-jardín en el partido de Matanza, que no sabemos si se ha licitado todavía; pero la base de los estudios hechos era la siguiente: 502 viviendas individuales costarían \$ 4.079.678, es decir, \$ 8.100 término medio, sin incluir el terreno, ni el mínimo de urbanización indispensable.

(2) *Housing América*. Nueva York, 1932, página 5.

Ultimamente, la Comisión Nacional de Casas Baratas ha licitado la construcción de una casa colectiva en las calles 24 de Noviembre y Rondeau, a un término medio aproximado de \$ 5.400 m/n. por cada uno de los departamentos, sin incluir el valor del terreno. Esto parece indicar una saludable reacción en la política de esa institución que, hasta 1934, había estado levantando casas con el costo exorbitante de más de \$ 15.000 moneda nacional por unidad.

Los dos extremos del problema

Para que la iniciativa privada pueda levantar casas de un costo de \$ 7.000 moneda nacional, habrá que tomar como base mínima de la financiación un interés bruto del 11 %, en cuya suma van incluidos: el rédito del capital, los gastos de reparaciones, impuestos, desocupación, administración, etcétera —los estudios de financiación se hacen generalmente sobre la base siguiente: el interés neto está entre el 66 y el 70 % de las entradas brutas; quiere decir que en el mejor de los casos, una casa financiada sobre la base del 11 % bruto, dará un 7,7 % neto, en los primeros años, el que irá disminuyendo por la natural desvalorización—, es decir que el interés privado no puede financiar estas casas a menos que reciba de su locación una suma no inferior a \$ 770 m/n. por año, o sea alrededor de \$ 65 m/n. mensuales. Y ya tenemos los dos extremos del problema: por una parte, hay una gran masa de obreros que no dispone sino de \$ 40 m/n. o menos para alquiler; por la otra, una casa que represente el «mínimo vital» le costaría \$ 65 m/n. En una palabra, la parte del salario que el trabajador puede dedicar a pagar el alquiler, no alcanza a cubrir el interés corriente del dinero invertido en una vivienda adecuada.

Yo acepto que a los números se les puede hacer decir lo que uno desee; pero dejemos ahora las estadísticas y las cifras y utilizando el buen sentido hagámonos esta pregunta sencilla: ¿cuántas casas aptas han sido levantadas en Buenos Aires por la iniciativa privada, para las clases menos pudientes? La contestación es también sencilla: ninguna.

Es que lo que pasa en Buenos Aires es un fenómeno general en la Argentina y en el mundo, como lo probarán dos o tres citas que desee hacer para terminar con este aspecto de la cuestión. El ya mencionado libro de la Sociedad de las Naciones (3) decía: «Cada vez se hizo más evidente que, ya antes de la guerra, la industria privada, que esperaba un interés del dinero invertido, no había conseguido satisfacer todas las necesidades, aun bajo un sistema normal de libertad económica. En realidad, las clases más pobres de la población, no estaban en condiciones de pagar los alquileres que se cobraban por una vivienda adecuada».

Por su parte, el informe oficial de Holanda —uno de los países donde el déficit de la vivienda es menor— al último Congreso de la Habitación, de París, decía, (4): «Sin la ayuda substancial de los gobiernos, la construcción de viviendas para los trabajadores no será nunca económicamente posible».

Y, finalmente, mencionaré las conclusiones del Congreso del Alojamiento, de Berlín, de 1931, que en su título 5 dice (5): «A excepción de dos países (estaban re-

(3) *Housing Policy in Europe*. Ginebra. 1930, página 2.

(4) *Financement de la construction d'habitations des classes peu aisées*. Frankfurt am Main, 1937, página 10.

(5) *Activité constructive privée et publique en matière d'habitation*. Frankfurt am Main, 1931, página 66.

presentados 23), todos los otros están de acuerdo en reconocer que la construcción basada sobre el rendimiento de la economía privada, no está en condiciones de levantar pequeños alojamientos convenientes y en cantidad suficiente, y cuyo alquiler sea accesible a la masa de la población. Y todos ellos pedían, de parte de los organismos de utilidad pública, la continuación de una política apropiada en materia de vivienda ».

Decía, pues, que de la experiencia mundial surgía, uniforme, la misma conclusión: que la iniciativa privada basada en la devolución de un interés del dinero invertido, se había mostrado incapaz de resolver el problema de la habitación para la población menos pudiente.

Es la comprobación de tal hecho, y la conciencia de que nada permitía suponer que las cosas pudieran modificarse fundamentalmente en un futuro más o menos próximo, que lanzó a los gobiernos de la mayoría de los países más adelantados a intervenir directamente con sus recursos, aprobando leyes por las cuales el Estado contribuía de diferentes maneras a resolver el problema. Muchos de estos gobiernos demostraron no poca resistencia a intervenir en una actividad que había sido tradicionalmente librada a la ley de la oferta y la demanda; pero la convicción de que el déficit de viviendas adecuadas traía aparejados grandes males, y la seguridad de que esas condiciones perdurarían indefinidamente, determinó la iniciación de una política amplia de ayuda. Ya antes de la guerra, alguna cosa se había hecho en tal sentido; pero como justamente lo hace notar la publicación oficial de la Sociedad de las Naciones que ya hemos mencionado (6), « la intervención de los gobiernos se limitaba a cuestiones de higiene y planes reguladores » y fué solamente a partir del año 1919 que se lanzaron, por la presión de las circunstancias, a una intervención de amplios alcances.

Antes de entrar de lleno al tema de este artículo, deseo aclarar un punto que suele ser materia de confusiones. Este error de concepto, bastante generalizado, es que el Estado no debe intervenir en la construcción o financiación de casas, porque ello implica una co-competencia a la iniciativa privada. Se trata, en verdad, de un error que es fácil demostrar; la iniciativa privada construye casas para un sector de la población que, al poder pagar alquileres relativamente altos, hace posible su financiación en base al interés corriente en el mercado del dinero. Pero hemos dicho ya que hay un sector de la población, que aun en los países más ricos alcanza a la tercera parte de la población total, para el cual no se construye especialmente y que va a ocupar en las ciudades casas viejas que ya han perdido valor o que ya no sirven para el fin a que fueron construídas. Es para ese sector, para ese mercado potencial que la iniciativa privada no atiende, porque no puede, que el Estado contribuye, de una manera o de otra, con sus recursos. Y es el caso de preguntarse: si el Estado sólo se mueve, si sólo contribuye con sus medios para atender las necesidades de alojamiento de la población « para la cual no se construye », ¿dónde está la supuesta competencia que el Estado haría a la iniciativa privada?

Quizá pudiera haber quien objetara que, si la ayuda oficial estimulara a la iniciativa particular, tal vez ésta fuera capaz de enjugar el déficit de viviendas sanas. Y me adelanto a contestar el argumento, para no dejar ni la sombra de una duda al respecto. Inglaterra es, sin duda, uno de los países donde el déficit

(6) « Housing Policy in Europe ». Ginebra, 1930, página 1.

de viviendas es más reducido y donde el *standard* del alojamiento es más satisfactorio. Pues bien; el conocido constructor inglés John W. Laing, empresario de grandes barrios de residencias, escribiendo en una revista técnica (7), opinaba sobre la ayuda que podía prestar el gobierno de su país a la construcción de viviendas por la iniciativa particular, en los siguientes términos:

« a) El gobierno debía permitir que la tierra pueda ser comprada por negociaciones o expropiación, en grandes superficies, al más bajo precio posible y que sea vendida a los constructores al precio de costo para la erección de casas confortables;

b) El gobierno podría efectuar los empréstitos necesarios para permitir al comprador de casa realizar la operación, en base a un interés lo más bajo posible » y terminaba: « Si todos y cada uno de los habitantes de este país llegaran a apreciar con exactitud lo que significa la casa propia y si buenos constructores y bien constituidas compañías iniciaran la construcción de casas en gran escala con la ayuda eventual del gobierno en cuestión de tierras y de préstamos, yo creo que pronto se podrían suministrar buenas casas para el 85 % de la población ».

Sin entrar a discutir la validez de los remedios propuestos, quiero hacer resaltar el hecho de que un genuino representante de la iniciativa particular, de uno de los países más individualistas del mundo y en el que el problema no tiene, ni de lejos, la gravedad que adquiere en otras partes, reconoce que, a pesar de cualquier estímulo a la acción privada, siempre quedaría un déficit que alcanzaría al 15 % de la población total.

La experiencia de varias naciones

Aceptando, pues, ya que no puede ser de otra manera, que los poderes públicos intervengan en una u otra forma para ayudar a resolver una cuestión de tanta importancia para el país, es el caso de analizar algunos aspectos del problema, a la luz de la experiencia de otras naciones, pero sin perder de vista la realidad argentina.

Los principales aspectos a considerar en un estudio de esta naturaleza son los siguientes: la forma que ha de adoptar la ayuda del Estado; qué instituciones o entidades tomarán a su cargo las construcciones beneficiadas con esa ayuda, y qué organismo, si fuera el caso de crearlo, vigilará el cumplimiento de las cláusulas de la ley respectiva a fin de que no sea desvirtuada.

La acción de los gobiernos se ha realizado en los distintos países por tres medios: la ayuda financiera, el abaratamiento de la tierra para construir y la supresión de impuestos. La primera ha sido la de mayor importancia, siendo las otras dos, invariablemente, medidas complementarias.

Esa ayuda financiera ha tomado dos formas distintas: la de subsidios otorgados como concesión graciable sin cargo de devolución, y la de facilidades de crédito. Los subsidios han sido concedidos de dos maneras: de una sola vez, limitándolos a un tanto por ciento del valor total de la construcción, o en forma de cuotas anuales, que servían para pagar una parte de los intereses y de la amortización del capital que había sido utilizado para financiarla. Como ejemplo de esta forma de contribución podemos citar la ley de alojamiento inglesa de 1919, que otorgaba

(7) « Architectural Record ». Noviembre 1937, página 67.

a cada casa construída una suma variable entre 130 a 160 libras esterlinas, según el tamaño de la casa; este subsidio fué aumentado en 1920 a 230 y 260 libras esterlinas, pero el resultado fué una carga excesiva para el presupuesto oficial, transformándose por esa causa la subvención en otra de forma anual, de un monto de 6 libras esterlinas por año, durante 20 años. Con esta ayuda las autoridades locales construyeron entre 1919 a 1929, 170.000 casas, y la iniciativa privada 43.000.

Del mismo carácter era una ley holandesa de subsidios que otorgaba 2.000 florines por alojamiento (2.500 en Amsterdam); esta ley, aprobada en 1920, fué modificada en 1923 para reducir el subsidio a 300 florines. Según esta ley, el Estado contribuyó con una suma total de 67.000.000 de florines, beneficiando a 76.000 casas. El ejemplo más reciente de subsidio lo tenemos en la ley americana de 1937 llamada ley Wágner Steagall, que vamos a analizar más adelante.

Facilidades de crédito

La ayuda mediante facilidades de crédito ha tomado las más diversas formas, pero todas ellas podrían resumirse en tres principales: la primera, cuando el Estado no hace sino garantizar la operación financiera; la segunda, cuando el Estado toma a su cargo una parte del pago por amortización o interés; la tercera, cuando el Estado se hace cargo de la operación total. Cualquiera de estos tres sistemas, ya beneficien a instituciones oficiales, a sociedades de interés público o a intereses privados, tienden al mismo fin: la reducción del interés con que se financia la construcción.

Citemos algunos ejemplos de esta forma de contribución. En Holanda, por una ley de 1901, modificada posteriormente, se construyeron 136.000 casas entre 1901 y 1928 (4/5 partes por sociedades de interés público y 1/5 por las autoridades locales), contribuyendo el Estado con una cantidad total de 740.000.000 de florines. Los préstamos alcanzaban al 100 por ciento del valor de la construcción, el tipo de interés era del 4 por ciento y el término para reembolsar los préstamos de 50 anualidades iguales. El 8 por ciento de la población de Holanda vive en casas financiadas de esta manera. La iniciativa privada, además de ser estimulada mediante los subsidios de que hablamos más arriba, ha recibido del Estado hipotecas de segundo grado que no excedieron el 20 por ciento del costo total o 600 florines por casa al 5 por ciento; el tiempo de la hipoteca no debía exceder el término de 10 años.

En Francia, es el Estado el que ha proporcionado el total de los fondos para la construcción de casas baratas, sobre la base de un interés del 2 por ciento y un plazo de amortización de 40 años; el monto del préstamo no debe pasar del 90 por ciento del costo total de la casa. Además, para beneficiarse con las cláusulas de esta ley, las casas deben ser aprobadas por los comités departamentales y el Estado fija el máximo de alquiler para cada casa, según tamaño y la zona del país en que está ubicada.

La ley Wagner Steagall

La ley más reciente en esta materia y la que resume, en cierta medida, la experiencia de muchos países en los últimos 20 años, es la ley americana del alojamiento conocida como ley Wágner Steagall.

Esa ley, que interesa comentar con algún detalle, establece las siguientes cláusulas: las formas de ayuda que prevé son tres: subsidios anuales, subsidios por una

sola vez y préstamos a bajo interés. En todos los casos los únicos que pueden iniciar proyectos que se beneficien con esta ley son las instituciones de orden público (gobiernos de Estados, distritos o municipalidades). Los subsidios anuales pueden otorgarse durante el primer año hasta una suma de 5.000.000. Durante los dos años siguientes, hasta 7.500.000 por año. Es decir que, al cabo del tercer año, se podrá alcanzar un máximo de 20.000.000 en total y por año. Como el término máximo de estos subsidios es de 60 años, el gasto total que puede determinar esta ayuda es de 1.200.000.000 de dólares. Ningún subsidio puede pasar del 3,5 por ciento del monto del proyecto respectivo y el gobierno estadual o municipal que lo ha iniciado tiene la obligación de contribuir con una cantidad no inferior al 20 por ciento de la contribución del gobierno. Es decir, que, por ejemplo, un proyecto de 100.000 dólares puede recibir del gobierno central hasta 3.500 anualmente durante 60 años, y el gobierno local deberá agregar 700 en las mismas condiciones.

Las subvenciones anuales podrán otorgarse hasta la suma total de \$ 30.000.000 y por un monto, en cada caso, que no sobrepase el 25 % del costo total del proyecto. A esta suma el presidente de la República podrá agregar hasta un 15 % del valor del proyecto, de los fondos de desocupación, si los hubiera disponibles. Pero en cualquier caso, para beneficiarse de esta cláusula es necesario que el Estado o la Municipalidad contribuyan con una suma equivalente al 20 % del costo del proyecto. Es decir, que un proyecto de 100.000 dólares podrá recibir del gobierno central 25.000 dólares como subsidio por una sola vez (y eventualmente 15.000 más de los fondos de desocupación), siempre que el Estado o la Municipalidad contribuyan por su parte con 20.000, que pueden ser en efectivo, tierra, exención de impuestos, etcétera.

La tercera forma de ayuda que prevé la ley Wagner Steagall son los préstamos a bajo interés; la suma autorizada es de 500.000.000 a emitirse entre el 1º de julio de 1937 y el 1º de julio de 1939. Cada préstamo puede alcanzar el 90 % del valor total del proyecto respectivo; el Estado o la Municipalidad deben contribuir con el 10 % restante. El término mayor del préstamo es de 60 años y el interés de 3 %.

Un mismo proyecto puede beneficiarse con un préstamo y un subsidio anual o con un préstamo y un subsidio por una sola vez, pero las dos formas de subsidio no pueden acumularse.

Se han agregado también, a esta ley, cláusulas que establecen el costo máximo por alojamiento, y lo que se debe entender por viviendas y alquileres adecuados. La violación de esas cláusulas determinará la interrupción automática de la ayuda federal.

Finalmente, y para la aplicación de esta ley, se ha creado un organismo llamado United States Housing Authority (o USHA, como ya se lo designa corrientemente), y que no tiene por misión sino la aprobación de los proyectos que le someten las instituciones públicas autorizadas e imponer condiciones para vigilar la realización de los mismos. La USHA es una comisión de carácter perpetuo, con un administrador nombrado por el presidente de la República con aprobación del Senado.

Reducción de interés y reducción de alquileres

Se ve, por este ligero resumen, que la acción del Estado se ha traducido, invariablemente, en forma de ayuda para permitir la financiación a menor interés. Esto se concibe teniendo en cuenta que se calcula corrientemente, que por cada 1 %

que se reduce el interés del capital invertido, el alquiler resultante disminuye en un 8 %; es decir, que la reducción en 3 ó 4 % del interés significa un abaratamiento del 24 y del 32 % del alquiler. Se concibe fácilmente que ninguna otra medida puede tener tan amplia repercusión.

Es por eso que, repetimos, las otras medidas ensayadas, como la supresión o reducción de impuestos, ó el abaratamiento de la tierra, lo han sido siempre como medidas complementarias, que aunque de cierta importancia, en algunos casos, se han demostrado insuficientes, por sí solas, para modificar sustancialmente los factores del problema.

¿Qué resultados ha dado esta legislación? Para respaldar nuestras opiniones con la autoridad de otros, vamos a repetir lo que dice la Sociedad de las Naciones por órgano de su estudio ya citado. Las conclusiones a que se llega en este estudio (8) terminan con esta frase: «Cualquiera que sea el juicio sobre la acción desarrollada por las autoridades para mejorar las condiciones de alojamiento de las clases trabajadoras, es claro que al presente queda todavía un amplio campo para su actividad. El éxito que hasta ahora ha coronado sus esfuerzos es un fuerte argumento para continuar una acción semejante, aunque la exacta forma y dirección que ella debe tomar no se puede determinar, en el momento presente, con alguna certeza. La política del alojamiento de los gobiernos debe por ello ser considerada como en pleno desarrollo y capaz de mayores desenvolvimientos en nuevos campos. Ella debe llegar a ser uno de los capítulos más vitales de la política social y despertar un interés directo entre los obreros, cuyos «standards» de vida materiales y morales pueden ser considerablemente mejorados».

II

He tratado de demostrar hasta ahora que la ayuda financiera de los gobiernos ha sido el recurso principal de que se han valido los países de Europa y los Estados Unidos, para resolver la escasez de viviendas sanas para la población de recursos limitados, y creo, asimismo, que la Argentina no ha de constituir una excepción única en este sentido y que aquí también se deberá recurrir al mismo sistema si se quiere, no diré terminar inmediatamente con el problema del conventillo y de la vivienda inadecuada del suburbio, pero, por lo menos, reducirlo en proporciones apreciables.

Y ahora se plantean estos interrogantes: ¿de dónde se saca el dinero necesario?; ¿quién será el encargado de invertirlo?; ¿con qué criterio deberá ser invertido?

Respecto al primer punto, los procedimientos han variado al infinito: a veces los fondos han sido extraídos de los recursos generales; otras de impuestos especiales creados por la misma ley; en ocasiones se han utilizado partes de las sumas acumuladas en cajas de pensiones y previsión social, en compañías de seguros, en bancos hipotecarios. Yo no me ocuparé, en esta oportunidad, de este aspecto particular de la cuestión.

Voy a tratar de contestar las otras dos preguntas, teniendo en cuenta las condiciones que imperan en nuestro país, empezando por analizar si una eventual legislación argentina debía tener en cuenta la erección de casas colectivas o indivi-

(8) «Housing Policy in Europe». Ginebra, 1930, página 59.

duales, detalle que parece secundario, pero que, como trataré de demostrar, influye fundamentalmente en la solución de fondo.

Siempre que he oído discutir este asunto he visto que primaban, invariablemente, las preferencias personales, los sentimientos, las tradiciones y hasta los prejuicios. Y son otros los factores que deben determinar una opinión en este género de cuestiones.

Viviendas colectivas y viviendas individuales

Los partidarios de la vivienda individual sostienen que en ella se vive más cerca de la naturaleza; que la familia, al disponer de un pequeño jardín, ocupa agradablemente las horas que el trabajo deja libre y, finalmente, que la propiedad de la casa es un factor importante de la estabilidad social. Los que defienden las casas colectivas argumentan, por su parte, que en ellas resulta más fácil el trabajo de la dueña de casa por los lavaderos y secadores mecánicos que se le incorporan; que son más cómodas por las instalaciones de agua caliente y hasta de calefacción central, imposible en la casa aislada; y que los grandes patios de juegos para los niños y los servicios sociales como bibliotecas, salas de esparcimiento, guarderías, etcétera, son otras tantas ventajas adicionales. Como se ve, el problema se plantea en términos de: ¿qué es lo que más me gusta?, en lugar de plantearse en éstos otros: ¿qué es lo que se puede hacer?

La mayor parte de la legislación conocida se refiere a las ciudades, y especialmente a las grandes ciudades, porque en ellas el problema es más grave y porque las municipalidades de las villas pequeñas, cuyos habitantes disfrutaban por lo menos de aire puro y luz, carecen por lo general de la capacidad financiera, administrativa y técnica, para afrontar la cuestión con éxito. En nuestro caso ocurre lo mismo y creemos que cualquier legislación debe tener en cuenta, sobre todo, las aglomeraciones urbanas, principalmente las grandes, donde las condiciones de habitación llegan a ser impresionantes. En cuanto al problema de la población rural, no resuelto en parte alguna por sus características especiales, podía ser contemplado en la Argentina, en alguna ley de arrendamientos.

Ahora bien; las ciudades tienen siempre, en su desarrollo, una tendencia determinada por una serie de factores superpuestos: geográficos, económicos, legales, etcétera. Suele explicarse, en forma por demás simplista, que Nueva York se ha construido en altura por la escasez de terreno, ya que la ciudad está encerrada entre los brazos de un río y el mar; pero la explicación falla completamente por la base, al pensar que Filadelfia y Boston, y Chicago y cien ciudades más se han levantado también en altura, allí donde no faltaba terreno. Por otra parte, si esta clase de razones fueran las determinantes exclusivas, lo lógico sería que las ciudades inglesas, que se levantan en un país donde viven más de 125 habitantes por kilómetro cuadrado, hubieran sido construídas en altura; y que las ciudades de los Estados Unidos, donde no viven sino 20 habitantes por kilómetro cuadrado debían ser chatas, bajas, horizontales; y por una rara casualidad, ocurre justamente lo contrario.

Asimismo puede hacerse notar que en toda Europa, superpoblada, no hay un solo edificio de 20 pisos, mientras que en Buenos Aires, tenemos por lo menos 4. Y eso que no nos falta donde extendernos. Es que en este terreno intervienen los imponderables, los factores espirituales: los ingleses, amantes del campo, hacen casas de 5 pisos en las ciudades pero prefieren, cuando tienen medios para ello, vivir

en alguna « ciudad satélite ». Los yanquis están contentos con sus edificios de 10 ó 20 pisos, aunque hay muchos de ellos que prefieren los barrios arbolados de los suburbios.

Entre nosotros, cuando se habla de una posible legislación sobre la vivienda, se oye a veces a gente que quiere convertir a todos los obreros en habitantes propietarios de un barrio jardín. Veamos si esto es deseable y también si esto es posible.

En primer lugar, las objeciones que se hacen a las casas colectivas, como tales, tienen muy poca base. Porque si decenas de miles de familias pudientes viven en casas de departamentos, porque así lo prefieren, ¿cómo puede haber quien argumente que gente que se ha visto confinada a una pieza de conventillo, pudiera objetar el mudarse a una buena casa colectiva? Lo más probable es que, si todos los sectores de la población obrera tuvieran oportunidad de realizar sus preferencias, muchos de ellos irían a vivir como propietarios en los suburbios y muchos otros optarían por ser inquilinos en una buena casa de departamentos. Desde el punto de vista de los gustos, pues, no hay que aceptar la bondad total de una fórmula, porque generalmente por simplista, las fórmulas no interpretan la realidad, mucho más compleja.

Por otra parte, yo no creo, personalmente, que la propiedad de una casa contribuya a la estabilidad social. Los fermentos de descontento reconocen por causa la miseria, la inseguridad del sueldo o salario, la imposibilidad de criar hijos sanos y educarlos y, naturalmente, el sentimiento de que todo ello implica una injusticia de la organización social; en el caso del habitante propietario, lo que determina su condición de elemento estable y tranquilo es su relativo bienestar económico, del cual la propiedad no es más que la realidad material que lo traduce.

Resumiendo lo dicho, y en un plano puramente abstracto, yo creo que una legislación sobre la vivienda en la Argentina debía tender a levantar buenas casas colectivas e individuales, donde cada uno encontraría la satisfacción de sus preferencias.

Factores que debe contemplar una legislación adecuada

Llevemos ahora el problema al plano de la realidad. Tenemos en nuestras grandes ciudades una parte de la población, que en el caso de Buenos Aires no puede bajar de 700.000 personas, que viven en condiciones tales que afectan, no sólo a ellos mismos considerados como individuos sino a todo el país, gravemente perjudicado en sus reservas vitales. Hay, por otra parte, el hecho cierto que cualquiera que sea la importancia de los recursos puestos en juego, quedará un fuerte déficit de viviendas, ya que no podemos suponer, razonablemente, que allí donde los recursos de países tan ricos como Inglaterra y Francia han resultado insuficientes, nosotros podríamos hacer lo que ellos no pudieron. ¿Cuál es, en este caso, el criterio básico que debe inspirar una ley? Determinar el mínimo absoluto dentro del cual se contemplan la salud física y moral del individuo y levantar la mayor cantidad de viviendas en esas condiciones, de acuerdo con los recursos de que se disponga y según un plan financiero que no exija a los beneficiados un esfuerzo superior al que le permiten sus entradas. Es fácil comprender que tal principio es inconciliable con el propósito de convertir a cada obrero en un nuevo propietario.

Entre las clases con entradas limitadas pueden distinguirse, para los fines de la legislación, tres sectores distintos: el primero comprende ciertas categorías de empleados y algunos obreros calificados, de salarios relativamente altos, que no pueden

comprar una casa en las condiciones corrientes del mercado, pero que podrían hacerlo y lo harían si recibieran dinero a interés moderado. Para una parte de este sector se podrían levantar viviendas individuales; otra parte preferiría las casas colectivas.

La segunda categoría comprende a gente más pobre, que puede pagar el alquiler de un departamento adecuado, financiado por el Estado a bajo interés, pero que no puede pagar la suma adicional para amortización, para hacerse propietario. Este sector, que es tal vez el más numeroso, y para el primero que se ha legislado en Europa, necesita que se le ofrezcan casas de departamentos en buenas condiciones; en el caso de Buenos Aires están constituidos por esa gran agrupación de familias que ganan salarios de \$ 160 o menos, y que pagan entre 25 y 40 pesos de alquiler.

Hay finalmente un tercer sector, que no puede pagar ni siquiera el alquiler de un departamento financiado a bajo interés, porque percibe un salario muy reducido, o porque la carga de una gran cantidad de hijos reduce la capacidad de pagar un alquiler al límite.

Para estas familias, no hay posibilidad de vivienda sobre base financiera: la casa para ellos, debe ser levantada lisa y llanamente con el criterio de ayuda social. Por lo demás, siempre deben ser incluídas en un plan orgánico algunas casas sobre esta base, pues cuando por reveses imprevisibles una familia alojada en una casa financiada por el Estado pasa a pertenecer a esta tercera categoría, la administración, que debe cuidar celosamente el cumplimiento de las condiciones establecidas, tiene la posibilidad de pasar a una familia en desgracia a una de estas casas asilo, sin verse en la triste necesidad de arrojarla a la calle.

Vemos, pues, que en el plano de la realidad, las conclusiones coinciden con las que se han deducido de una discusión puramente teórica: en el caso de una legislación argentina debería preverse la erección de una cantidad de casas colectivas en las ciudades, para ser alquiladas, y una menor cantidad de viviendas individuales para ser vendidas. Demás está decir que unas y otras deberían estar ubicadas en sitios cercanos a los lugares de trabajo, o desde los cuales éstos fueran accesibles, fácil y económicamente.

Este asunto de la vivienda colectiva y de la individual tiene sus consecuencias al determinar el tipo de legislación. Sabido es que, allí donde los recursos del gobierno se han aplicado para excitar la iniciativa particular, ésta ha construído, invariablemente, casas individuales; sólo donde los iniciadores de la construcción han sido instituciones del Estado o sociedades de interés público — cooperativas, semicooperativas, sociedades de dividendos limitados — se han levantado viviendas colectivas o individuales.

¿Por qué razón la iniciativa particular, ni aun con ayuda del Estado, puede levantar casas colectivas para alquilar? La razón es sencilla: el obrero no puede ofrecer seguridades sobre la continuidad de su trabajo, y en consecuencia le faltan las fianzas, garantías, etcétera, que se exigen corrientemente.

Deseoso de apoyar siempre las opiniones que adelanto, quiero transcribir lo que decía el informe de Holanda al último Congreso de la Habitación de París (9): «los capitales que buscan aplicación — afirmaba — no serán jamás invertidos en casas obreras; se temen las relaciones difíciles con los inquilinos, la mantención en

(9) Financement de la Construction d'Habitations de Clases pen Aiséés. — París, 1937, página 10.

buen estado de las casas cuesta cara, la duración de la locación es incierta, las pérdidas de alquileres son probables, las familias numerosas o los elementos sociales son todavía más temidos que los otros».

Formas de realizar las obras. — Ejemplos europeos y americanos

Cabe ahora plantearse esta otra pregunta: ¿Debe construir el gobierno central o delegar esa misión en entidades locales? El libro de la Sociedad de las Naciones, resumiendo la experiencia europea, dice (10): «La mayoría de los gobiernos no hicieron la tentativa de construir casas por su propia cuenta. Lo hicieron solamente en casos especiales —generalmente en calidad de empleadores— para ayudar a sus empleados u otras categorías especiales de personas. El principal objeto de su intervención fué ayudar los proyectos constructivos de las autoridades locales, organizaciones de utilidad pública y, en cierta medida, a la iniciativa privada».

Los gobiernos centrales carecen de elasticidad, de la facultad de adaptación necesarias para afrontar con eficacia las diversificadas necesidades locales; sus movimientos resultan pesados y lentos; sus construcciones, muchas veces inadecuadas y casi siempre caras.

Uno de los más recientes ejemplos de estas verdades nos la da la legislación de la vivienda en los Estados Unidos; la ley anterior del año 1933, conocida como National Industrial Recovery Act, preveía en su título 11 la creación de la División del Alojamiento de la Administración de Trabajos Públicos (PWA), que ponía la iniciativa en manos del gobierno central y el control total en manos del ministro de Interior, Ickes. Pues bien, la nueva ley Wagner Steagall, votada en el 37 y que ya hemos comentado, descentraliza las actividades, poniendo la iniciativa en manos de los gobiernos locales; no estará de más hacer notar que el más gran entusiasta de la descentralización era el propio Ickes. Por lo demás, las casas realizadas según el plan de la PWA han resultado carísimas, lo que ha inspirado la inclusión en la nueva ley de un artículo que limita expresamente los costos por vivienda.

Otro ejemplo que tenemos a la mano, es el de nuestra Comisión Nacional de Casas Baratas. Podrían hacerse, sin duda, muchas críticas a su gestión, como ser lo costoso de las viviendas levantadas, sus notorias deficiencias técnicas, el elevado costo de la administración de las casas, etcétera. Pero por encima de todo resalta el fracaso de la ley, en su carácter de «nacional», ya que no se ha levantado una sola casa fuera de la ciudad de Buenos Aires, y la acción del organismo en el interior, a veintitantos años de vigencia, se reduce a la formación de unas cuantas comisiones.

No creo, pues, que pueda discutirse la ventaja de una cierta descentralización. Pero ¿en manos de quién se descargaría esa parte de las responsabilidades? ¿En los gobiernos de provincia? ¿En las municipalidades? ¿En manos de particulares?

No hay duda de que hay muchos otros países que están en condiciones mucho mejores que las nuestras para ese tipo de legislación. Allí donde una vieja tradición municipal se ha traducido en eficiencia y honradez administrativa; o donde una inteligente orientación del ciudadano libre lo ha llevado a organizarse en sociedades cooperativas, la legislación de la vivienda ha encontrado órganos de gran valor, ya existentes, que han facilitado la tarea ulterior.

(10) Housing Policy in Europe. — Ginebra. 1939, página 5.

Allí donde el gobierno central ha entregado sus recursos, total o parcialmente, a la industria particular, lo ha hecho a través de sociedades de utilidad pública (cooperativas, sociedades de dividendos limitados) preexistentes; por otra parte la aprobación de leyes de este tipo ha tenido la virtud de acrecentar extraordinariamente el movimiento cooperativo.

El plan más conveniente para la Argentina

En el caso de la Argentina, forzoso sería contar a los gobiernos provinciales y a las municipalidades, como los agentes necesarios e irremplazables para la distribución de los créditos; algunos de estos gobiernos, como los de Mendoza, Córdoba y Buenos Aires y numerosas municipalidades, entre ellas la de la Capital, tienen una cierta experiencia en materia de vivienda y es de suponer que llenarían con eficacia una misión de tal naturaleza.

También, y en cierta medida, debería tenerse en cuenta a la iniciativa particular, a través de las sociedades cooperativas. Pero como quiera que sólo debía confiarse en las entidades sólidas y con una experiencia en la materia, no se debería considerar a las sociedades que pudieran formarse para beneficiarse de las liberalidades de una nueva ley, hasta que tuvieran un cierto número de años de constitución, o un número de préstamos, etcétera, y sólo se podrían utilizar en seguida los servicios de las cooperativas existentes y cuya actuación fuera garantía de eficacia y buena administración.

Y llegamos así, a otras conclusiones: para financiar la vivienda de la población de recursos limitados, es indispensable la ayuda financiera del Estado, que habría de canalizarse hacia instituciones de gobierno para levantar grandes casas colectivas y en la medida que fuera posible, hacia entidades particulares que construyeran casas para vender.

Es evidente que una ley de esa naturaleza debe incluir la exigencia de que los gobiernos provinciales y municipalidades contribuyan por su parte, con algunos recursos en efectivo o en forma de supresión de impuestos; pero creemos que no se debe exagerar la carga que se les imponga para asegurar su colaboración indispensable.

Para terminar diré algunas palabras sobre la institución o autoridad que, por la ley, se encargará de otorgar los créditos votados. Todos los que se ocupan de estas cuestiones, están de acuerdo en que este es un punto tan importante como la redacción de la ley misma.

Fácil es concebir que, para que la inversión del gobierno a bajo interés y a largos plazos resulte financieramente sana, es indispensable una alta eficiencia técnica: en una palabra, que la casa proyectada y levantada en el sitio elegido, resulte todavía apta para habitar dentro de los 30, 40 o más años que son los plazos corrientes en esta clase de operaciones. La autoridad instituida por la ley, debe tener capacidad técnica e independencia absoluta para juzgar sobre todos los proyectos que le sometan; debe, pues, ser un cuerpo capaz de pesar el valor de un proyecto, y de llegar a una decisión totalmente libre de cualquier presión extraña.

Hay ciertas leyes que, aun cuando son beneficiosas para el país, pueden afectar tal o cual interés especial. Una ley de la vivienda bien estudiada y honestamente aplicada, tendría la virtud única de prestar un servicio inmenso al país, sin hacer daño a nadie. Convertiría un mercado potencial, no atendido actualmente, en un mercado real; daría trabajo al arquitecto, al constructor, a las industrias cons-

tructivas; a los obreros de la construcción; permitiría el estudio de barrios enteros como unidades orgánicas y coordinadas; despertaría el sentimiento de responsabilidad, en esta materia, de los gobiernos locales; excitaría el movimiento cooperativo. Y alojaría a millares de familias, cuyo más alto nivel de vida implicaría un beneficio de alcance incalculable.

Sin duda hemos cometido errores en esta materia; pero en todos los países ha ocurrido lo mismo y ellos han servido de experiencia indispensable para llegar a las conclusiones mejores. ¿No aprovecharemos nosotros los nuestros para que resulten fecundos?

NOTA DE LOS OBREROS PORTUARIOS

En una comunicación al doctor Dickmann, los obreros portuarios dicen:

« Hemos leído hoy su interesante artículo sobre la vivienda popular y en nombre del Sindicato de Obreros Portuarios de Diques y Dársenas (Autónomos), hágole llegar nuestras felicitaciones.

« El problema que usted ha abordado es de honda preocupación de este sindicato y figura como uno de los principales puntos de su programa gremial.

« Dice usted, que las soluciones de este problema son dos: construcción de grandes casas colectivas o de barrios jardines de casitas individuales, con un servicio de \$ 25 por mes.

« Para nuestro gremio estaría más de acuerdo la casa individual y en cuanto al monto que debería pagarse mensualmente, hemos apreciado el mismo, en 30 pesos.

« En vista de que este asunto ha sido tratado por usted con tanto acierto, deseamos también destacar la coincidencia con nuestros puntos de vista, como verá por nuestra última memoria aprobada en la asamblea del 29 de enero del corriente año y en la que al referirnos a la vivienda propia, decíamos: « Otra cuestión ha demandado la preferente atención de la comisión directiva, es la que se refiere a la vivienda para el obrero portuario ».

« Mientras se construyen casas baratas para obreros de otros gremios, en las más humildes ciudades y se les facilita la manera de adquirirlas, los estibadores siguen olvidados, siendo evidente que necesitan su casa propia e higiénica como los demás hermanos del trabajo.

« Ya hemos destacado las contingencias y los riesgos a que estamos expuestos constantemente por parte de los propietarios que, sin ninguna consideración proceden a desalojarnos cuando debemos un mes de alquiler, no reparando para nada en las características de nuestro trabajo, que, como se sabe, no es continuado sino intermitente y librado a la voluntad de los capataces. Esta razón, que hace variar nuestras entradas de un mes para otro, no es tenida en cuenta por el propietario.

« No queremos que los estibadores sigan siendo expoliados en forma tan indigna por los malos propietarios, aunque reconocemos que muchos veces no son ellos directamente los que proceden con despotismo, sino los encargados, encargadas o los que subalquilan y hacen del alquiler un lucro. Tampoco queremos que cuando llegue el invierno, tengan nuestras esposas e hijos que sufrir los resultados de las malas, húmedas, frías y enfermizas habitaciones.

« En resguardo y previsión de este gran problema integrante del dolor argentino, la comisión directiva se ha dirigido por nota y ha visitado luego a los distintos

bloques del Concejo Deliberante de la Capital, interesándolos por la construcción de un barrio de viviendas económicas para obreros portuarios y que permita al obrero adquirir la propiedad de su casa por una suma que no exceda de 30 pesos por mes, que es el máximo de lo que razonablemente puede pagar un estibador por una casa compuesta por una pieza grande, una pieza chica, cocina y demás comodidades.

« Sobre el particular, cumplimos en llamar la atención a la comisión designada por el Poder Ejecutivo nacional para el estudio de los diferentes aspectos del problema, con motivo del Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, que se llevará a cabo en Buenos Aires, de tal modo que no quede excluida la consideración de nuestra vivienda.

« Reiterámosle nuestras felicitaciones y esperamos que en el Parlamento, procurará con su esfuerzo y con el de su sector, materializar una aspiración y una necesidad largamente sentida por los portuarios ».

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO BEIRÓ, AUTORIZANDO LA CONSTRUCCIÓN DE DOS CASAS COLECTIVAS

(Sesión del 6 y 7 de Septiembre de 1939)

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — Declárase de utilidad pública el terreno que forman las manzanas comprendidas entre las calles Francisco Beiró, Lope de Vega, Ramón Lista y Molière.

Art. 2º — Autorízase a la Comisión Nacional de Casas Baratas a levantar en dichas manzanas dos casas colectivas, en las condiciones especificadas por la ley número 9677.

Art. 3º — El Poder Ejecutivo contribuirá con la suma de dos millones de pesos moneda nacional (\$ 2.000.000 moneda nacional), que entregará a la citada comisión, para la construcción de las casas colectivas proyectadas.

Art. 4º — Comuníquese, etc.

*Angel Francisco Beiró. — Carlos P.
Montagna. — Juan Carlos Vásquez.
— Alberto Saá. — Carmelo I. Astesiano. — Eduardo Araujo.*

Señor presidente:

Es una larga aspiración del populoso vecindario de Villa Devoto, de contar con casas colectivas de la Comisión Nacional de Casas Baratas para encontrar remedios al complejo problema de la vivienda.

Se trata de una zona densamente poblada, con un núcleo comercial importante, que no ha recibido el apoyo oficial en la medida debida para poder solucionar sus más sentidas necesidades. Remediar el problema de la vivienda, construyendo de acuerdo a sus núcleos de población las casas que requieren su importancia y desarrollo, es cumplir una alta finalidad social. Y es, al mismo tiempo, la mejor inversión que

pueden darse a los dineros públicos, porque construir viviendas sanas, higiénicas y baratas, es cumplir una importante obra de gobierno, y traducir a la práctica viejas aspiraciones de mejoramiento y de anhelos colectivos, que cada día son más intensamente reclamados.

El proyecto que presento a la consideración de la Honorable Cámara pretende traducir la aspiración de esos núcleos de vecinos, al declarar de utilidad pública las manzanas comprendidas por las calles Francisco Beiró, Lope de Vega, Ramón Lista y Molière, transformando esos terrenos baldíos, en edificios de casas baratas, levantadas en las condiciones especificadas por la ley número 9677 y con la contribución del Estado. Y como una expresión de deseos debe manifestarse que en el centro de las citadas casas deben formarse jardines y plazas de juegos infantiles, para cumplir más fielmente el propósito que orienta a este proyecto.

Por las altas finalidades y por la justicia que persigue este proyecto. espera la sanción favorable de la Honorable Cámara.

Angel Francisco Beiró.

PROYECTO DE LEY DE LOS DIPUTADOS ARBELETCHÉ
Y PINTO, SOBRE VENTA DE INMUEBLES EN
FRACCIONES Y A PLAZOS

(Sesión del 17 de Mayo de 1939) •

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º—Intercálese a continuación del artículo 1.356 del Código Civil, las siguientes disposiciones:

(CAPÍTULO II bis)

De la venta de inmuebles en fracciones y a plazos

Art. 2º—Los contratos que tengan por objeto la venta de inmuebles fraccionados en lotes, cuyo precio debe ser satisfecho por cuotas periódicas, cualquiera sea la denominación y forma jurídica que les hayan dado los contratantes, comprendiéndose los contratos de locación en que, en el mismo o en acto separado, se estipule un contrato de compraventa en el que la amortización del precio esté involucrada en el alquiler, se ajustarán previa la celebración a los siguientes requisitos:

a) Para que el contrato sea válido, el propietario del inmueble deberá inscribir previamente su título de propiedad en el registro público correspondiente a su ubicación;

b) Con la inscripción del título, debe acompañarse conjuntamente un certificado expedido por escribano de registro, en cuyo certificado se haga constar la legitimidad del título;

c) También se agregará con el certificado notarial referido en el inciso anterior, un plano de la ubicación y división de los lotes, con la superficie de cada uno, firmado por un ingeniero o agrimensor, visado por la municipalidad local, si se trata de lotes urbanos;

d) Se hará constar, asimismo en el plano, la ubicación de los lotes, las referencias actuales a sus linderos, proximidad a calles, plazas o pla-

yas u obras públicas en general, certificado por la municipalidad local, especificando las obras realizadas, de las simplemente proyectadas o en vías de ejecución;

e) La inscripción del título, no procederá, si no se halla el inmueble libre de todo gravamen y el dueño en condiciones de disponer;

f) Si el bien estuviere hipotecado, podrá inscribirse siempre que el acreedor o acreedores acepten la división de la deuda en los diferentes lotes, o cuando fueren compelidos judicialmente a ella, de manera que en este caso el gravamen se divida proporcionalmente entre los diferentes lotes, y el comprador, en cada uno, responderá por su parte de deuda.

Art. 3º — Realizada la venta de un inmueble en las condiciones previstas en la presente ley, el vendedor entregará al comprador de inmediato una libreta o certificado provisional de venta, en la cual se consignará el detalle de las diligencias exigidas en el artículo anterior.

Art. 4º — Celebrado el contrato será también indispensable para su validez la anotación preventiva del instrumento que entregue el vendedor al comprador, dentro de los seis días de su fecha, plazo que podrá ser extendido por los reglamentos en razón de la distancia, no pudiendo exceder de un mes.

Art. 5º — Desde la inscripción de los inmuebles de acuerdo a lo estipulado en el artículo 2º y la de los documentos provisionales de venta, no podrán ser afectados por ningún gravamen, y los que se constituyen no tendrán valor en contra de los compradores cuyos instrumentos hayan sido prenotados.

Art. 6º — Suscitado un conflicto entre adquirentes de lotes y terceros acreedores del enajenante, se observarán estos principios:

1º El comprador con instrumento inscripto será preferido a cualquier acreedor para la escrituración;

2º Los embargos e inhibiciones contra el vendedor, ulteriores a la fecha del otorgamiento del boleto prenotado, sólo podrán hacerse efectivos sobre las cuotas impagas;

3º Los acreedores del vendedor conservarán todos sus derechos respecto de la parte no enajenada, a pesar de la prenotación establecida en el artículo 2º

Art. 7º — Queda prohibido en estas clases de ventas el pacto comisorio a favor del vendedor, con carácter de irrenunciable y el texto de este artículo deberá formar parte obligatoriamente de todos los contratos y certificados provisionales.

Art. 8º — En cualquier estado del juicio de rescisión por falta de pago, el adquirente podrá hacer cesar pagando el importe de las cuotas vencidas, los intereses punitivos convenidos, que en ningún caso podrán exceder del 8 % anual y los gastos y costas del juicio, continuando en vigencia el contrato en las condiciones originarias.

Art. 9º — En los casos en que el deudor haya amortizado el 50 % del precio, el vendedor sólo tendrá derecho en caso de mora a ejecutar por el cobro del saldo adeudado.

Art. 10. — Si el comprador hubiere introducido mejoras necesarias o útiles y hubiere además amortizado el 35 % del precio total, el vendedor sólo tendrá derecho a ejecutar por el cobro del saldo adeudado en los casos de mora en el pago de las cuotas o de incumplimiento de las obligaciones convenidas.

Art. 11. — Comuníquese, etc.

Aníbal P. Arbeletche. — Manuel Pinto (h.).

FUNDAMENTOS

I. — *Importancia de la cuestión e interés público*

El proyecto de ley que se somete a la consideración de vuestra honorabilidad tiende a llenar un sensible vacío existente en nuestra legislación positiva. Trascendentes intereses de orden público urgen reglamentar las ventas de inmuebles en fracciones y a plazos. Se halla comprometido no sólo el interés social sino también el buen orden, regularidad y seguridad en las transferencias de bienes inmuebles, que se realizan mediante las ventas comúnmente designadas por mensualidades.

Pero antes de entrar al estudio detallado de las disposiciones legales proyectadas, deseo dejar claramente establecido que persigo con esta iniciativa la defensa de los intereses de los modestos propietarios de la ciudad de Buenos Aires, de los obreros y empleados, que a fuerza de ingentes sacrificios, ahorrando a veces, no sólo sobre lo superfluo sino también sobre lo que hace la vida más bella y llevadera, forman un pequeño capital para realizar el sueño acariciado por toda familia modesta de tener la casa propia y así poder dejar a sus hijos albergue y techo seguros. Son en defensa de esos intereses y de ese núcleo respetable y honesto de habitantes de la metrópoli y del país, que reclamo el apoyo

y auspicio de mis colegas para llevar a buen término esta iniciativa e incorporarla a nuestra legislación vigente.

II. — *Aspecto del problema*

La subdivisión de la tierra en lotes es uno de los fenómenos que ofrece el urbanismo moderno, y su venta, que entre nosotros se hace frecuentemente a plazos, constituye una simple promesa de transmisión de propiedad, puesto que ésta no se adquiere hasta que no se haya pagado determinado número de cuotas. Recién, una vez pagadas las cuotas determinadas, se puede escriturar e inscribir en el Registro Público el dominio a nombre del comprador, con todos los inconvenientes que ello apareja, inclusive el de que persistiendo el dominio para el enajenante, puede éste dolosamente volverla a vender o hipotecar la tierra enajenada por mensualidades o el caso frecuente que la propiedad sea ejecutada por deudas del vendedor o por atraso en el pago de los gravámenes fiscales. En todos esos casos, el modesto comprador que ha abonado un número de cuotas determinadas, pierde íntegramente su ahorro además de los gastos de remate, sin que se le devuelva un solo centavo y careciendo de todo recurso legal frente a un propietario insolvente.

Los abusos cometidos en esta clase de ventas y que han motivado más de una vez la intervención de los magistrados judiciales y los justos reclamos de la opinión pública traducidos por editoriales de la prensa diaria, han puesto de relieve los inconvenientes de la falta de una adecuada legislación, y de esa manera « La Prensa » en sustancioso editorial aparecido el 15 de abril de 1939 dice así: « El movimiento a favor de una legislación federal sobre esta materia es intenso porque las normas en vigor no aseguran los derechos del comprador, generalmente humilde o de modestos recursos y que ve esfumarse sus economías cuando la falta de inscripción en los registros públicos permite que se realicen maniobras desleales, que el fisco persiga el pago de impuestos no satisfechos por ninguna de las partes del contrato, porque cada cual confiaba en que la otra lo haría, o que un acreedor embargue el inmueble por una acción personal contra su antiguo propietario o sobrevenga la ejecución de una hipoteca ya constituida al tiempo de la venta », etcétera.

III. — *Carencia de defensa legal del comprador*

Dentro del régimen positivo actual, el modesto comprador de un lote por mensualidades, carece de recursos legales para defenderse fren-

te a un tercer ejecutante o a un propietario de mala fe o insolvente. Es lo que ha puesto de relieve en un comentario aparecido en el diario « El Mundo », de junio 19 de 1938.

A raíz de un fallo que comentaremos más adelante se ha puesto en evidencia que en algunos casos en que se ha vendido un lote de terreno a una persona modesta, que ha abonado el precio en gran parte, que ha realizado mejoras de importancia para su peculio, lo pierde todo, porque el vendedor había hipotecado con anterioridad esa tierra, la que es vendida en remate público con motivo de la acción promovida por el acreedor hipotecario.

¿Qué podría hacer el comprador en el caso referido en el párrafo anterior? Nada que sea realmente eficaz, aun cuando la justicia condenara al vendedor a escriturar o a resarcir los daños y perjuicios. Es lo que dice la publicación periodística mencionada cuando sostiene que: « el comprador por mensualidades se encuentra ante una declaración diríamos lírica de la justicia que condena al vendedor a escriturar o a resarcir daños o perjuicios. Lo primero, la escrituración, no puede hacerla, y lo segundo, pago de daños e intereses, carece también de eficacia por carecer en la generalidad de los casos el vendedor de todo otro patrimonio, con lo cual el comprador por mensualidades de tierra que no ha conseguido escrituración, se ve impedido de disfrutar hasta de la modesta casita que ha incorporado al terreno, porque aun no tenemos la ley que respalde al modesto comprador de mensualidades, como lo han reconocido los propios magistrados judiciales al fallar en algunos casos sometidos a sus conocimientos ».

IV. — *Un interesante caso judicial. Pronunciamiento de la Cámara Civil Primera*

Refiere en los antecedentes de su voto el camarista doctor Tobal, que en 1927 adquirió Generoso Vidal un lote de terreno situado en la Avenida del Tejar y que el mencionado comprador pagó sesenta y cinco cuotas, consignando las sucesivas hasta abonar íntegramente el precio de compra.

Pero, la transferencia no se realizó porque los terrenos vendidos por mensualidades estaban hipotecados en \$ 10.000 y \$ 2.500 moneda nacional. Como el propietario no cumpliera con el acreedor hipotecario, este inició su correspondiente juicio y se procedió al remate del terreno hipotecado, lo que así se hizo quedando en consecuencia el modesto com-

prador en la imposibilidad de obtener la propiedad del lote por el que había abonado 65 mensualidades.

En el fallo mencionado, ante la imposibilidad de la escrituración y que el pago de los daños y perjuicios en muchos casos resulta lírico, o no cubre el saldo de precio después de la ejecución del bien hipotecado, las cuotas abonadas por el comprador, el camarista referido, doctor Tobal, al poner punto final a su voto, manifiesta «que quiere dejar constancia de que el vacío que en la ley positiva se advierte respecto de las situaciones como la de autos, totalmente desamparada de tutela legal, ha sido prevista en el artículo 943 del proyecto de reforma del Código Civil, que contempla el supuesto de ventas por lotes y a plazos, determinando que, para que el contrato fuese válido, el título del inmueble debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, libre de todo gravamen y hallarse el dueño en condiciones de disponer». («El Mundo», 19 de junio de 1938).

V. — *La doctrina. — El pacto comisorio. — Sus inconvenientes*

También la doctrina se ha mostrado contraria a la inclusión del pacto comisorio en los contratos de compraventa de inmuebles por mensualidades. No es del caso referirse a la necesidad de legislar sobre estos contratos, por cuanto lo expuesto en los capítulos anteriores, demuestra acabadamente su impostergable urgencia. Empero, queremos hacer algunas referencias a los inconvenientes que ofrece el pacto comisorio, como cláusula resolutoria de carácter general en esta clase de contratos.

La venta con pacto comisorio, es una especie dentro del género de las condiciones resolutorias, y así lo establece el codificador en el artículo 1.374 del Código Civil. Ahora bien; fuera de los efectos establecidos en el artículo 1.375 la venta con pacto comisorio equivale a la que se hiciere con la cláusula de reservar el dominio de la cosa hasta el pago del precio como expresamente lo dice el artículo 1.376 del Código Civil.

Esta estipulación se encuentra prohibida en la venta de cosas muebles y en el contrato de prenda, restricciones que tienden, como dice el ilustrado tratadista, doctor Héctor Lafaille, a combatir la usura, el abuso a que conduce este pacto, fuera de la traba que significa para la circulación de los valores. Tales consideraciones pueden hacerse igualmente extensivas a la compraventa de inmuebles, donde se acentúan aun más los obstáculos para una normal y regular circulación de la riqueza inmobiliaria.

Desde el punto de vista jurídico son de todo punto de vista observables las situaciones que conducen a la inestabilidad e inseguridad en el régimen de la circulación de los bienes. En el caso de las ventas por mensualidades de lotes de terreno, que afecta a modestos adquirentes, hay un interés social superior en que las transmisiones se efectúen con toda certidumbre y corrección; es lo que sostiene el doctor Lafaille cuando dice: « inútil es añadir que el pacto comisorio, como todas las condiciones resolutorias, produce consecuencias perjudiciales en el régimen de la circulación de los bienes, puesto que los adquirentes no pueden constituir derechos definitivos, ni ellos mismos tienen una situación estable. Ello sólo podría corregirse suprimiendo el efecto retroactivo de la condición, de suerte que esos actos jurídicos de disposición o gravamen serían válidos, sin perjuicio de las acciones contra el vendedor y comprador, tal como lo hacen los códigos modernos.

« Aun limitada, pues, a los inmuebles, la estipulación que comentamos es dañosa para la economía general del país y debe ser materia de una reforma ». (*Curso de contratos*, doctor Héctor Lafaille, página 117, parágrafo 194).

VI. — *Antecedentes legislativos*

La importancia del problema movió a los legisladores a redactar numerosas iniciativas sobre esta materia, comenzando por el proyecto de ley de los ex diputados Manuel y Carlos Carlés, presentado en la sesión del 6 de junio de 1910, que se halla incluido en el tomo I del diario de Sesiones de ese año de la Cámara de Diputados de la Nación.

La iniciativa mencionada fué reproducida en el año 1912 y se consideró en el período de sesiones de 1913 y fué aprobada por la Cámara de Diputados, e incluida en el período de prórroga sin haber tenido sanción en el Senado. (Consideración año 1913, tomo III, Diario de Sesiones, páginas 334, 342, aprobación, página 357).

Más tarde hubo dos interesantes iniciativas, una del ex diputado Alejandro N. Carrasco, presentada en la sesión del 14 de agosto de 1916 que se registra en el tomo II del Diario de Sesiones, página 1.275 y la otra del ex diputado Alejandro N. Carrasco, presentada en la sesión del 19 de junio de 1916, que se halla en el tomo I, Diario de Sesiones, página 393.

Parecía haber llegado a un punto de madurez esta cuestión y de esa suerte en la orden del día número 89, correspondiente a la sesión del

año 1919, se encuentran despachados los proyectos del doctor Moreno y Alejandro N. Carrasco.

Se han tomado en la redacción de este proyecto algunas disposiciones de las consignadas en el despacho de la Comisión de Códigos, por cuanto ésta hizo un estudio detenido y minucioso del asunto y sometió a la consideración de la Cámara un articulado coherente y que en gran parte merece aprobación. En el despacho de la orden del día número 89, a que me refiero, se consignan las innovaciones fundamentales recogidas en el proyecto de ley que se somete a la consideración de vuestra honorabilidad.

A pesar del excelente despacho aludido, la Cámara no lo consideró y temporalmente se malogró el asunto hasta que más tarde en la sesión del 5 de julio de 1933 entró un nuevo proyecto de ley de los ex diputados Bernardo Sierra y Roberto J. Noble, (tomo II del Diario de Sesiones, página 20).

También en la redacción de esta iniciativa, que se ha tratado de hacer con la mayor prolijidad y atención posibles, se ha tenido a la vista la interesante y completa reforma a las disposiciones del Código Civil sobre esta materia, preconizadas por el senador nacional doctor Eduardo Laurencena en el proyecto sometido a la consideración del Honorable Senado con fecha 18 de agosto de 1934.

VII. — *La Comisión Reformadora del Código Civil y las ventas de inmuebles por mensualidades y a plazos*

En su exposición de motivos la Comisión Reformadora del Código Civil, se ocupa de las cláusulas especiales en la compraventa y se refiere a los cambios introducidos a los artículos referentes a la compraventa bajo condición y aludiendo a nuestra materia, dice lo siguiente: «por lo que se refiere a la venta de inmuebles a pagar en cuotas sucesivas adoptamos, salvo detalles, el proyecto que presentara el doctor Rodolfo Moreno ante la Cámara de Diputados de la Nación». (Reforma del Código Civil, tomo I, página 115).

Dejamos expresa constancia que en el estudio de este proyecto se han tomado muy en cuenta los artículos 943 y 944 del anteproyecto del Código Civil redactado por la Comisión Reformadora del Código Civil. Así por ejemplo, se estipula acerca de la prenotación del contrato, del título de propiedad del inmueble, los términos para la escritura y lo referente a la hipoteca y la forma de subdivisión, así como también se han tenido presentes las reglas del artículo 944 en los casos de conflicto en-

tre adquirentes de lotes y acreedores del enajenante. (Reforma del Código Civil, tomo II, página 471).

VIII. — *Conclusión*

Esta iniciativa sometida a la consideración de la Honorable Cámara, tiende a resolver un problema jurídico y un grave problema social. Los diversos aspectos señalados en el proyecto, tales como la inscripción previa del título de propiedad, el certificado de legitimidad del título, el plano de ubicación de los lotes, las referencias a las obras públicas y que la inscripción no procede si el inmueble no se halla libre de gravamen, pondrá punto final a la dolorosa especulación realizada sobre la crédula confianza de modestos obreros y empleados, que en la ilusión de obtener la casa propia, muchas veces no examinan los detalles de la operación, para entregar confiados sus ahorros, que más tarde se los lleva a una ejecución imprevista, un título imperfecto, o resultan tierras inhabitables, donde no existen sino en el papel las hermosas playas, parques o plazas que aparecen en los planos de remate con toda generosidad.

Así como en la República Oriental del Uruguay se ha dictado una ley conteniendo normas para la venta a término de inmuebles, que se halla consignado en el « Boletín Parlamentario » de abril de 1932, página 357, aspiro como diputado de la Capital Federal y en cumplimiento del programa de la Unión Cívica Radical, que este proyecto de ley merezca la sanción del Parlamento argentino, para de esa manera contribuir, aun cuando sea modestamente, al progreso jurídico y legislativo de la República, y a defender enérgicamente el ahorro de los pobres, que debe resguardarse con todo celo por cuanto representa la suma de una noble fatiga para obtener el hogar propio.

Aníbal P. Arbeletche.

PROVINCIA DE SALTA

RÉGIMEN DE LAS CASAS PARA OBREROS, LEY DEL 25 DE ABRIL DE 1940

Por cuanto :

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Salta, sancionan con fuerza de

L E Y :

Artículo 1º—Las «casas baratas» construídas o a construirse con fondos de la partida «Otras Obras—Para Construcción de Casas para Obreros, incluso compra de terrenos», artículo 4º de la Ley N° 386, quedan sometidos al régimen de la presente ley.

Art. 2º—El Poder Ejecutivo por intermedio del Ministerio de Hacienda, Obras Públicas y Fomento, entregará en locación las «Casas Baratas» exclusivamente a obreros, jornaleros o empleados con familia, que acrediten antecedentes de buena conducta y trabajo y que comprueben no tener en propiedad otro inmueble o carecer de una renta que exceda de tres mil pesos anuales; debiendo preferir a los nativos o naturalizados con mayor tiempo de residencia en la Provincia y a aquellos de menos recursos siempre que el Poder Ejecutivo lo juzgue suficiente para el pago del alquiler e intereses y amortización para la adquisición, ~~mínimum~~ ~~que~~ fijará el decreto reglamentario a los de familia legítima con mayor número de hijos.

Art. 3º—El contrato de locación será por el término de diez años, pero el locatario podrá rescindirlo en cualquier tiempo.

Art. 4º—Las «Casas Baratas» objeto de la locación tendrán como destino exclusivo el de servir de casa-habitación al locatario estándole expresamente prohibido subarrendar en todo o en parte o prestarla o cederla como así también establecer algún negocio o recibir en depósito mercancías.

Art. 5º—El Poder Ejecutivo recibirá como precio de la locación el 7 ½ % anual del valor de costo de la construcción que se obtendrá sacando el promedio que resulte para cada casa más el importe de los servicios sanitarios y municipales.

Art. 6º — El Poder Ejecutivo queda facultado para declarar rescindido el contrato de locación por la sola constancia de Contaduría General de que el locatario adeuda dos mensualidades de alquiler, sin que éste tenga derecho a exigir interpelación judicial, ni ningún otro trámite previo, debiendo proceder a su desalojo.

Art. 7º — Todo locatario o sus herederos forzosos que hubieren cumplido diez años de locación de una « Casa Barata » tiene derecho a que se le transfiera la casa en propiedad por el precio de costo de su construcción y a que se le acredite como pagado a cuenta de dicho precio el 3 ½ % del precio de la locación a que se refiere el artículo 5º, deducidos los gastos de conservación que el Poder Ejecutivo haya realizado en la casa, a cuyo fin Contaduría General deberá llevar la cuenta pertinente a cada casa. El saldo de precio que resultare podrá abonarse al contado y obtener el título traslativo de dominio o en cuotas mensuales no inferiores al 4 % de interés y 3 ½ % de amortización anual acumulativa sobre el precio de costo de la casa con garantía hipotecaria.

Art. 8º — El adquirente o sus herederos forzosos podrán rescindir en cualquier tiempo el contrato de compra y les será devuelto el importe de la amortización deducido el valor de las reparaciones necesarias que haya que efectuar a juicio exclusivo del Poder Ejecutivo.

Art. 9º — Queda facultado el Poder Ejecutivo para contratar con una o más compañías de seguros, un seguro temporario de vida al adquirente o locatario de una « Casa Barata » mediante la prima correspondiente que deberá pagarla éste juntamente con la cuota mensual por alquiler, a fin de garantizar a su familia, en caso de muerte, el pago de todas las cuotas o saldo de precio de la casa.

Art. 10. — Quedan exoneradas del pago de la contribución territorial por el término de diez años desde su adquisición las « Casas Baratas », siempre que sus propietarios reúnan las condiciones siguientes:

- a) Que la destinen para su casa-habitación;
- b) Que no tenga otro inmueble de mayor valor de tres mil pesos o una renta anual equivalente.

Art. 11. — Quedan también exoneradas del impuesto de la Ley de Sellos tanto la venta que efectúe el Poder Ejecutivo de acuerdo al artículo 7º, como la inscripción en el Registro y el Escribano de Gobierno hará las escrituras percibiendo el 50 % de lo que le corresponda por arancel.

Art. 12. — Queda facultado el Poder Ejecutivo para hacer construir en cada grupo de « Casas Baratas », las que sean indispensables para el establecimiento de casas de comercio, debiendo ser entregadas únicamente en locación y dando preferencia a las cooperativas de consumo que las solicitaren.

Art. 13. — Queda facultado el Poder Ejecutivo para otorgar los beneficios o estímulos, que a continuación se especifican, a las sociedades o particulares que construyan casas baratas en los lugares y con los planos y demás condiciones que el Poder Ejecutivo apruebe, siempre que sean para la venta o locación y por los precios que previamente determinen:

- a) Exoneración del pago de la contribución territorial por diez años;
- b) Exoneración de impuestos de sellado;
- c) Asesoramiento gratuito del Departamento de Obras Públicas para la ejecución del plano, etc.

Art. 14. — El que produjere datos falsos para llenar los extremos legales a que se refiere el artículo 2º, con el fin de obtener los beneficios de la presente ley, dará lugar a que el Poder Ejecutivo declare rescindido de hecho el contrato de locación sin que el locatario tenga derecho a exigir indemnización o devolución de las cuotas abonadas. Sin perjuicio de una multa que aplicará el Poder Ejecutivo dentro de las sumas de cien a trescientos pesos, según la gravedad de la falta, o prisión hasta treinta días de arresto.

Art. 15. — Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

Art. 16. — Comuníquese, etc.

Dada en la Sala de Sesiones de la H. Legislatura de la Provincia de Salta, a veintitrés días del mes de abril del año mil novecientos cuarenta.

MEJICO

CONCLUSIONES DEL PRIMER CONGRESO NACIONAL DE HABITACIONES OBRERAS

Reunido en la ciudad de Méjico, del 23 al 30 de noviembre de 1939, el Congreso de referencia ha realizado un meditado estudio del problema de la vivienda obrera en sus variados aspectos. Claro está que lo ha hecho particularmente desde el punto de vista de las necesidades nacionales; pero muchas de sus conclusiones ofrecen interés general, y no pocas coinciden con las del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, reunido en Buenos Aires, del 2 al 7 de octubre de 1939.

Entre las conclusiones aprobadas, nos interesa destacar algunas:

El problema de la casa-habitación del trabajador es, ante todo, un problema urbanístico; por ello recomendó la fundación de una escuela oficial de enseñanza del urbanismo y de la planificación.

Es necesaria una política de la vivienda que fomente la tendencia a comprimir el área urbana, substituyendo el « crecimiento horizontal » por un razonable « desarrollo vertical », sin que ello coarte la libertad del obrero económicamente capaz, para construir su « morada individual ».

Para los casos de asalariados que por su incapacidad económica no puedan vivir en casas provistas de las necesarias condiciones de salubridad y comodidad, conviene la construcción de « casas colectivas de renta económica », con los requisitos mínimos de comodidad e higiene que se establezcan, las cuales deberán ser construídas con la « ayuda del Estado », en caso de no haber inversionistas.

Debe abolirse la tienda de campaña — usada por los campamentos que se forman con los obreros requeridos para determinados trabajos — y substituirse por construcciones provisionales, « desarmables » — de ser posible —, estandarizándolas según la región del país de que se trate.

La « estandarización » es el medio por el cual la industria de la construcción de habitaciones para obreros logrará la edificación a bajo precio.

Respecto al llamado « mueble mínimo », deben estudiarse los tipos de camas, gabinetes para guardar ropa, alimentos, vajilla; mesas, sillas, estufas y lavaderos, con propósitos de economía, higiene y resistencia, y debe desecharse todo mueble superfluo o de mero ornato.

Ocupó en modo muy especial la atención del Congreso, lo que atañe a la educación y enseñanza de los problemas de la vivienda y del urbanismo. A tal fin consideró necesaria una campaña de educación en las escuelas, mediante estudios sobre economía general de la habitación, efectos de la luz natural y de la iluminación artificial, principios fundamentales de la higiene, la organización de distracciones o entretenimientos domésticos, utilización y conservación de muebles, y empleo de la mecánica doméstica.

Las instituciones de enseñanza superior deben procurar llevar a cabo una obra sistemática de investigación de enseñanza técnica

sobre los problemas de « planeación, zonificación, arquitectura, financiamiento » y demás que se refieren a las habitaciones para trabajadores.

Es conveniente la adopción de un sistema que obligue al patrón a proveer de viviendas — en alquiler o en venta — a sus obreros, y que en caso de incumplimiento de tal obligación le imponga el pago de una compensación económica al trabajador.

Tales son algunas de las conclusiones del Congreso, que nos ha parecido útil destacar.

CONCLUSIONES APROBADAS

Primera Subcomisión

PLANIFICACIÓN DE LA VIVIENDA OBRERA

1. El criterio técnico para resolver los problemas urbanos y arquitectónicos de habitación para el trabajador mejicano no debe reducirse a la solución de casos concretos, dispersos, sino ser general, es decir, basado en los principios de la urbanística y en el método del urbanismo.

2. Los principios de la urbanística demuestran que el problema de la casa-habitación del trabajador no puede desligarse de los demás problemas urbanos.

3. El método del urbanismo demuestra que hay que substituir los procedimientos tradicionales para la transformación, regulación y creación de centros de población, por un método técnico, racional, es decir, basado en principios y leyes científicas.

4. Que la resolución del problema de la vivienda obrera debe abordarse en su conjunto y proyectarse resoluciones de amplio desarrollo, a fin de imprimir unidad y coherencia al desenvolvimiento de las grandes ciudades del país.

5. Que la habitación obrera no debe concebirse como un medio de encadenar al obrero a un lugar o a un gasto fijo. Al contrario, debe ser un substituto higiénico y cómodo de la vecindad, que posea, además, las ventajas que ésta ofrece a la familia obrera en cuanto se adapta a las variaciones del lugar de trabajo y del presupuesto familiar. Aceptando este criterio cuando los obreros sean dependientes como asalariados de un patrón.

6. Para estudiar de una manera integral el problema del alojamiento del trabajador, tanto en su aspecto urbano y arquitectónico como legal y financiero, debe crearse un organismo, Comisión o Consejo Nacional de la Habitación del Trabajador, con plena libertad técnica para investigar y solucionar este problema tomando medidas mediatas e inmediatas.

7. Para garantizar la eficacia del personal que constituye el organismo de que se ha hecho mención, deberá fundarse una institución oficial de enseñanza, ya sea ésta instituto o escuela, en donde se impartan los conocimientos del urbanismo y de la planificación.

8. Que al planear el establecimiento de colonias obreras, se incluya la *granja agrícola* que, desde el punto de vista económico, social y cultural, influirá para favorecer la condición del obrero y en consecuencia la situación del país.

9. Debe recomendarse como indispensable el estudio geológico e hidrográfico, previo a cualquier proyecto de nuevo poblado o colonia, aceptando el ofrecimiento del Instituto Geológico para verificar estos trabajos.

10. A la creación de grandes centros industriales debe seguir, como una consecuencia inmediata, la creación de poblados de acuerdo con las modalidades más avanzadas en economía y urbanismo.

11. Que en la ciudad de Méjico la política de habitaciones obreras debe orientarse de modo que fomente la tendencia a comprimir el área urbana, substituyendo el crecimiento horizontal presente por un razonable desarrollo vertical. Sin que esto coarte la libertad del obrero económicamente capaz para construir su morada individual.

12. Que la tendencia principal debe consistir en substituir las zonas de tugurios por zonas de habitaciones obreras higiénicas, a base de edificios de varios pisos y la apertura de espacios para parques, jardines y vías de comunicación de interés local y general de la ciudad.

13. Pedir a las oficinas del Gobierno y a las empresas de grandes obras fuera de los centros poblados, que la construcción de campamentos para sus trabajadores proporcione a éstos un modo de vivir cómodo e higiénicamente.

La Subcomisión:

Dr. Salvador Bermúdez, Arq. Guillermo Quintanar, Sr. Rodolfo Piña Soria, Ing. Ricardo Chávez Rocha, Arq. Luis González Aparicio, Arq. Juan O'Gorman, Arq. Alberto T. Arai.

Segunda Subcomisión

ASPECTO ARQUITECTÓNICO

I. — Esta Segunda Subcomisión después de estudiar detenidamente los cuarenta y tres trabajos que a ella se turnaron, y ver que la mayoría son de carácter particular arquitectónico, pues contienen proyectos de

casas, ha considerado conveniente no presentarlos individualmente a la consideración de esta Asamblea y sí este dictamen que es el resultado de discusiones sobre principios de carácter general de que tratan algunos de dichos trabajos, para lo cual subdivide las conclusiones en dos: una de carácter general, y otra de carácter particular o arquitectónico.

Conclusión general

Se considera que cualquier problema arquitectónico no se puede resolver si no se estima como un elemento urbano íntimamente relacionado con los demás que constituyen la urbe.

Por lo tanto, se juzga que la situación del problema particular arquitectónico, implica el estudio serio del problema general urbanístico; que el estudio, por ser complejo, no se puede hacer en forma desorganizada ni inmediata, sin que requiera una previa organización, la que se debe encargar a una Comisión Nacional de carácter directo y ejecutivo.

Esa Comisión estará constituida por representantes de las clases sociales interesadas, asesoradas por técnicos especialistas y respaldado económicamente por el Gobierno, pero autónomo desde el punto de vista técnico. En consecuencia, se propone la inmediata constitución de dicha Comisión, sometiéndose este punto a la resolución de este Congreso.

Conclusiones de carácter particular

Esta Subcomisión considera que hay una realidad presente que crea un problema arquitectónico, así como un ideal de solución, y una posibilidad concreta que obliga a que la solución no sea integral e inmediata, puesto que la vivienda es el resultado de las actividades humanas, de las funciones que éstas generan, así como los recursos técnicos de que se disponga, para darles un largo determinado en tiempo y espacio, para que se verifiquen cómoda y económicamente.

El orden y número de las funciones que se verifican en una casa, son resultantes de la organización social, por lo que en una época de transición como ésta, no se puede llegar a una solución concreta ideal, pues lo que para este estado social es bueno, no deberá constituir impedimento o estorbo, para estados sociales futuros a los cuales se tiende.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto, esta Subcomisión pone a la consideración de ustedes, las características generales de los tipos de construcción que pueden resolver el problema actual, sin constituir un obstáculo futuro a saber:

1º La casa aislada en serie.

2º La casa agrupada en serie (tipos: Balbuena, San Jacinto, Zcatepeo, etc.).

3º La casa colectiva.

Estas soluciones a los problemas sobre las diversas posibilidades económicas, tratan todas de buscar la estandarización de elementos constructivos, para hacer económica la unidad.

II. — Esta Subcomisión también considera que sería imposible dotar de inmediato con los tipos de casas anteriormente citadas, a todos los trabajadores y para no ponerse en una situación utópica, opina que el primer paso ha de consistir en higienizar y mejorar las vecindades actuales, mientras que simultáneamente se construyan para la sobrepoblación urbana, zonas nuevas con casas cuyos tipos se anotarán, y se substituyan los tugurios por éstas, en las zonas que actualmente existen, siempre que desde el punto de visto de zonificación, sea esto adecuado.

Esta Subcomisión consideró además conveniente tratar punto por punto las sugerencias que la Convocatoria a este Congreso expresó con relación al segundo tema, llegando a las siguientes conclusiones:

III. — En lo relativo a los incisos I, II y III de la Convocatoria, la Comisión opina que en los casos de los asalariados que por su incapacidad económica no puedan vivir en casas con las condiciones debidas de salubridad y comodidad, se recomienda la construcción de habitaciones colectivas de renta económica, con los requisitos mínimos de comodidad e higiene que se establezcan, las cuales deberán, en caso de no haber inversionistas, ser construídas con la ayuda del Estado.

En lo relativo a los mismos incisos I, II y III, la Subcomisión opina que no deben prefijarse tipos de construcción sin atender antes a soluciones fundamentales que es necesario analizar y determinar concretamente para las distintas regiones del país, según los siguientes puntos:

a) Capacidad adquisitiva del trabajador y cantidad disponible de su salario para el pago de la casa.

b) Sistemas de financiamiento, para la adquisición en propiedad de esos inmuebles.

c) Exención de impuestos y franquicias en fletes.

Con estos elementos como punto de partida, podrán plantearse los tipos de construcción, sujetándolos además a la técnica arquitectónica, urbanística e higiénica.

IV. — Se estima que las partes de que deberá constar una casa obrera, serán:

a) Alcobas separadas suficientemente para padres, hijos hombres, hijas mujeres y parientes que vivan a expensas de los padres.

b) Lugar donde se verifiquen las funciones de aseo personal que deberá tener cuando menos un w. c., baño de regadera y lavabo.

c) Lugar para preparar los alimentos, acondicionado con estufa económica, la que deberá contar con aditamento especial para protección contra gases, y lugar para el lavado de utensilios, almacén de los mismos y alacena para la conservación de los alimentos.

d) Lugar para comer y recibir.

e) Lugar para secar y lavar ropa.

Estas construcciones se distribuirán de tal manera, que los habitantes estarán protegidos contra accidentes de tránsito, y deberán tener además, lugar cercano o inmediato a lugares protegidos para juegos de niños.

V. — En casos especiales y en ciertas zonas, esas casas podrán tener taller anexo cuando los trabajos que se ejecuten no sean molestos, peligrosos e insalubres.

Se opina además, que el aspecto económico será el que fijará las normas para la determinación de estas habitaciones, con mayor detalle.

VI. — En lo que se refiere al problema de los campamentos, hace suya de manera íntegra, la proposición del trabajo del arquitecto Alfonso Mariscal, que dice:

« Para los campamentos, las construcciones deberán ser provisionales siempre, desarmables si es posible, estandarizando según la región del país de que se trata, pero sobre todo, deberán ser instaladas antes de realizar los trabajos para los que se requiere el campamento; hay que abolir el uso de la tienda de campaña y del jacal de nuestros campamentos ».

VII. — La Subcomisión declara que la estandarización es el medio por el cual logrará la industria de la construcción de habitaciones para obreros, la edificación a bajo precio.

Se considera indispensable la industrialización del trabajo así como la de los elementos constructivos, sujetos a normas técnicas estandarizadas con lo que se obtendrán habitaciones cómodas, higiénicas, resistentes y a costo bajo.

Para el efecto se proponen las siguientes conclusiones:

1 a. — Con el objeto de abaratar el costo de las habitaciones obreras, debe propugnarse por la industrialización de los elementos de construcción, el desarrollo de trabajos para divulgar los procedimientos de industrialización y estandarización que se implanten en los talleres respectivos, así como la racionalización de la producción.

2 a. — Simplificar los tipos estandarizados de elementos constructivos y someter su empleo a normas fijas. Como esta última labor se debe encomendar a una « Comisión Nacional de Normas o Tipos » se sugiere que se forme un grupo técnico que elabore el anteproyecto correspondiente para que sea presentado a la consideración de la Secretaría de la Economía Nacional.

VIII. — Para resolver el problema del « mueble mínimo » proponemos que se estudien los tipos de camas, gabinetes para guardar ropa, alimentos, vajilla, mesas, sillas, estufas y lavaderos, con propósitos de economía, higiene y resistencias, y que no se acepte todo mueble superfluo o de ornato únicamente.

IX. — En cuanto a los requisitos necesarios mínimos para la habitación obrera, se proponen los siguientes: aprovisionamiento de agua potable, alejamiento de inmundicias, protección contra insectos transmisores de enfermedades y contra animales que padezcan de enfermedades transmisibles al hombre.

Por el gran número de factores variables que se deben tener en cuenta en diversos lugares del país, no se especifican los requisitos de asoleamiento, iluminación, temperatura interior de la casa, aislamiento individual y familiar, silencio y otros que necesitan dentro de su carácter general, soluciones regionales de habitación adecuada al clima, industria y costumbres.

La Subcomisión propone también, que se declare que la casa higiénica en las zonas industriales y agrícolas industriales de las regiones palúdicas, contribuirá a resolver el problema de la distribución de la población en el trópico y que incorporará a la producción nacional regiones abandonadas hoy por insalubres.

La Subcomisión recomienda al Congreso que se exprese al Gobierno el deseo de que se continúe empeñosamente la introducción de agua potable a pequeños y grandes poblados y que se insista en seguir las complementarias de avenamiento o drenaje y saneamiento del medio en el que sea construyen y construirán las casas obreras.

X. — Finalmente, se propone una campaña de educación respecto a la habitación que comprenda, entre otros puntos, estudios en las escuelas sobre economía general de la habitación, dar bases para el estudio de la misma, los efectos de la luz natural y de la iluminación artificial, los principios fundamentales de higiene y la organización de distracciones o entretenimientos domésticos, la utilización y conservación de muebles, así como el empleo de la mecánica doméstica.

Para esta campaña de educación se deberá formular programas armó-

nicos de preparación de todos los profesionistas y técnicos que tienen ingerencia en los problemas de la habitación.

La Subcomisión:

Arq. Alvaro Aburto (técnico), Dr. Miguel E. Bustamante (téc.), Arq. Raúl Cacho (téc.), Rep. de la C.A.C. Ing. Víctor J. Maya, Rep. del Inst. Politécnico, Ing. Guillermo Chávez, Rep. de la C.T.M. Prof. Rubén Magaña, Rep. de la C.R.M. Fco. Ramírez E., Rep. de la Fed. de Trab. al Serv. del Estado, Rep. Estados del Norte, Manuel S. Dueñas, Rep. Estados del Centro, Ing. Carlos Basabe, Rep. del Sur, Lic. Emilio Araujo, Península de Yucatán, Joaquín Pedro Peñaloza.

Tercera Subcomisión

ASPECTO LEGAL Y FINANCIERO

Como resultado de su estudio, la Subcomisión opina que la solución del problema de la vivienda sólo puede alcanzarse por medio de una amplia política de habitaciones cuyos lineamientos generales, la misma Subcomisión propone que sean los siguientes:

I. — Creación de un organismo que se denominará Dirección Nacional de Habitaciones para Trabajadores.

II. — Promover la expedición de una Ley de Casas Baratas para Trabajadores.

III. — Promover la reglamentación del artículo 111, fracción III, de la Ley Federal del Trabajo.

Por lo que se refiere a la primera recomendación general, se estima que la Dirección Nacional de Habitaciones para Trabajadores, para sus trabajos iniciales requerirá la cooperación económica del Gobierno Federal, y deberá llenar los siguientes requisitos:

1. No perseguir fines de lucro, ser mixta, con jurisdicción nacional, autónoma, con personalidad jurídica propia, y supervisada por el Gobierno Federal.

2. Tendrá facultades para realizar todos los acuerdos del Congreso, aplicar medidas convenientes para lograr la finalidad que lo ha creado; contratar y financiar en todos los aspectos las habitaciones para trabajadores.

3. Estará constituida por representantes de todos los sectores interesados. El Ejecutivo Federal nombrará sus propios representantes; señalará los demás sectores antes mencionados y, cada uno de éstos,

designará representantes en la Dirección Nacional de Habitaciones para Trabajadores.

4. La Dirección Nacional de Habitaciones para Trabajadores reglamentará sus trabajos y formulará los proyectos de leyes y reglamentos que normen su actuación en relación con las conclusiones del Congreso, y los de leyes que le permitan desarrollar su labor, proponiendo la modificación, total o parcial, de las leyes que se opongan a su funcionamiento.

Por lo que se refiere a la promoción de una Ley de Casas Baratas, el Congreso propone que sea:

- a) De jurisdicción federal;
- b) Que todos los trabajadores tengan derecho a beneficiarse de la misma, incluso los que estén al servicio del Estado;
- c) Que los requisitos para desarrollar la política de habitaciones baratas procederán, en forma mixta, de los Poderes Públicos y de personas de derecho privado, tanto físicas como morales.

Como no se cree acertado proponer un plan concreto de financiamiento que en la práctica podría resultar ineficaz, la Subcomisión sugiere las siguientes posibilidades económicas para el servicio:

- a) Aportaciones patronales;
- b) Aportaciones de los trabajadores;
- c) Inversiones directas o indirectas de instituciones de derecho privado y personas físicas;
- d) Donaciones, fideicomisos y legados, constituídos en favor del servicio de habitaciones;
- e) Partidas afectas al servicio de habitaciones y consignadas en los presupuestos de los Poderes Públicos, tanto federal como locales y municipales;
- f) Aportaciones de esos mismos Poderes Públicos en otros bienes, tales como terrenos, edificios de propiedad nacional, etc.;
- g) Sorteos periódicos de la Lotería Nacional afectos al servicio de habitaciones.

Se entiende que esos medios de financiamiento podrán ser utilizados aislada o conjuntamente, según los planes completos que los organismos encargados del servicio aprueben oportunamente.

Consideradas las proposiciones de carácter legal relacionadas con la obligación que a cargo de los patrones establecen los artículos 123, fracción XII de la Constitución Federal y 111, fracción III de la Ley Federal del Trabajo, el Congreso recomienda que teniendo en cuenta la necesidad de observar una política general y homogénea en materia de habitaciones para trabajadores, se reformen los artículos 73, fracción

X de la Constitución Federal y 1º de la Ley Federal del Trabajo, a fin de que en el más breve plazo se consiga que la aplicación de las Leyes del Trabajo, en la parte referente a los artículos arriba citados, se logre completamente con carácter federal.

Refiriéndose de modo concreto a la expedición de un reglamento para la fracción III del artículo 111 de la Ley Federal del Trabajo, el Congreso recomienda los siguientes principios:

a) Que se haga efectivo el cumplimiento de esa obligación por los patrones; pero ajustándose a las condiciones reales del medio;

b) El reglamento tendrá carácter local, mientras la aplicación de la Legislación del Trabajo lo tenga. Tendrá carácter federal tan pronto se logre la modificación propuesta, en relación con los artículos 73 fracción X de la Carta Magna y 1º de la Ley Federal del Trabajo;

c) Sólo recursos patronales deberán tenerse en cuenta para llevar adelante el cumplimiento del reglamento propuesto. Se recomienda, sin embargo, que se fomente la constitución de sociedades financieras patronales que faciliten a sus socios el uso del crédito para cumplir con la obligación constitucional de dar viviendas;

d) Las Autoridades del Trabajo serán las encargadas de que se ejecute el reglamento; pero sujetándose a las normas técnicas que fije la Dirección Nacional de Habitaciones para Trabajadores;

e) Deberán consignarse facilidades de carácter fiscal en beneficio de las casas obreras, comprendidas en la reglamentación, en la misma forma que es de recomendarse para las habitaciones incluídas en la ley de Casas Baratas;

f) Se estipularán las sanciones adecuadas.

Se recomienda que al hacer las reformas constitucionales y de la Ley Federal del Trabajo necesarias (artículos 123, fracción XII y 111, fracción III, respectivamente), se establezcan que sea optativo para los patronos y obreros el que éstos reciban casa para su uso (es decir, en renta), o que el patrono se las dé en venta. En caso de no cumplimiento, el patrono pagará una compensación económica al trabajador, en tanto no cumpla con la obligación constitucional relativa dentro del plazo que al efecto el Departamento del Trabajo fije.

Se recomienda que en la Política General de Habitaciones Baratas y de Habitaciones para Obreros, comprendidas en la fracción III del artículo 111 de la Ley Federal del Trabajo y en el artículo 123, fracción XII, que desde un principio se fijen en los grandes centros urbanos las zonas de tugurios a las cuales se referirá la política de habitaciones, marcándose al mismo tiempo el valor del terreno en las mismas zonas, a fin de que, posteriormente, dicho valor no pueda ser incrementado.

El Congreso recomienda que los sindicatos de trabajadores de la República organicen Comités de Habitaciones, encargados de estudiar el caso concreto de cada grupo obrero, desde el punto de vista de sus necesidades de alojamiento y de sus posibilidades económicas.

Se recomienda que las instituciones de enseñanza superior, procuren llevar a cabo una obra sistemática de investigación y de enseñanza técnica sobre los problemas de planeación, zonificación, arquitectura, financiamiento y demás que se refieren a las habitaciones para trabajadores.

La Subcomisión:

Guillermo Escutia, Lic. Mercedes Martínez Montes, Lic. Carlos Díaz Garduño, Vicente Hernández Rizo, Enrique Yáñez, Lic. Adolfo Zamora, Lic. Fernando Iriarte de la Peza, Lic. Jorge Martínez Pérez, Dr. Salvador Bermúdez, Ing. Julián Pérez Duarte, Enrique Guerrero, Eduardo Buenrostro, Rafael C. Baca y Rodolfo Piña Soria.

ELIMINACIÓN DEL CONVENTILLO

INFORME GENERAL AL XIII CONGRESO INTERNACIONAL DE LA
HABITACIÓN Y DEL URBANISMO. (BERLÍN, 1931) ⁽¹⁾

POR EL DR. PAUL WOLF

Comenzamos con ésta una serie de interesantes publicaciones relativas al problema que nos ocupa. Se trata de los informes producidos por los relatores generales de los Congresos realizados los últimos años por la Federación Internacional de la Habitación y del Urbanismo, y que tuvieron lugar, respectivamente, en Berlín (1931), Londres (1935), París (1937), Méjico (1938) y Estocolmo (1939).

En base a las ponencias de los diversos países representados, tales trabajos resumen la experiencia y la política mundial en materia de vivienda popular y constituyen — en consecuencia — útiles enseñanzas para abordar con eficiencia los múltiples aspectos de la cuestión.

Cómo encarar el difícil problema de la eliminación y sustitución de los malsanos « taudis » — nuestros tristes conventillos — es el tema que se discutió en Berlín y que informó el doctor Paul Wolf, de Dresde. Con él iniciamos, pues, tales publicaciones.

De los trece informes que tratan de la abolición de los tugurios se desprende que en la mayoría de los países la solución del problema quedó diferida para el período de post-guerra porque era necesario, ante todo, atacar el problema de la crisis del alojamiento. Uno de los autores propone no ocuparse del problema sino cuando exista exceso de habitaciones; pero la aplicación de tal criterio podría tener como consecuencia un olvido del peligro que representan los conventillos, que otro los describe, muy justamente, como una fuente de males sociales, políticos y morales, los cuales, por desgracia, no han tenido pleno reconocimiento sino después de catástrofes tales como las epidemias de cólera en Copenhague y en Hamburgo, la malaria y peste en las Indias Orientales Neerlandesas, etc.

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

Fuera de la bien conocida situación de ante-guerra, que hacía necesaria la abolición de los tugurios, muchos países debieron hacer frente al problema de los nuevos conventillos nacidos, sea de la redistribución de la población a consecuencia de los tratados de paz, o bien por el rápido desenvolvimiento económico de ciertas ciudades. Este nuevo aspecto debe ser considerado al estudiarse el problema de la creación de los tugurios.

CREACIÓN DEL CONVENTILLO

a) Cuando se produce una súbita afluencia de población, es raro que se provea satisfactoriamente de alojamiento a esas grandes masas, sea que provengan de otra región del mismo país, o bien que se trate de refugiados de otros países. En la mayoría de estos casos, las autoridades locales carecen de tiempo para ocuparse convenientemente del problema del alojamiento. Ha ocurrido con frecuencia que personas sin habitación, pres-tándose mutua ayuda, han construído sus propias viviendas sin permiso y sin dictamen técnico, lo que ha tenido por resultado la construcción de habitaciones defectuosas, carentes de todo plan. El rápido deterioro de semejantes alojamientos y barriadas, que carecen con frecuencia de caminos, es de fácil explicación; se tornan prontamente inaptos para la habitación, y su eliminación llega a ser uno de los problemas más urgentes que plantea la lucha contra los tugurios (Budapest, Bucarest, Milán, Roma, etc.).

b) El deterioro de la propiedad edificada es particularmente frecuente en las partes más antiguas de una ciudad, especialmente en las ciudades históricas, por la extensión de su centro, en donde la construcción es intensiva. A consecuencia de los insuficientes medios de transporte, puede retardarse el desarrollo económico de ciertos barrios urbanos. Los que pueden se trasladan hacia los distritos exteriores, y los locatarios más pobres pasan a ocupar las habitaciones que aquellos abandonan, pagando un alquiler más bajo, que no permite a los propietarios conservar la propiedad en buen estado y como consecuencia, las habitaciones se deterioran y adquieren un pésimo estado sanitario. De esto resulta una nueva baja de los alquileres y un mayor hacinamiento en las viviendas.

c) La creación de conventillos ha resultado también de la construcción de alojamientos que dejaron siempre que desear desde los puntos de vista técnico e higiénico; y también del hecho de que ciertas zonas residenciales, aceptables cuando se hallaban en los alrededores de una

ciudad, cuyo desenvolvimiento no era intensivo, quedaron rodeadas por zonas de intensa edificación, sin contar las construcciones suplementarias que fueron levantadas sobre lotes de terreno ya edificados.

MÉTODO DE LUCHA CONTRA LOS CONVENTILLOS

Las autoridades locales pueden algunas veces ocuparse de los alojamientos defectuosos, cuando abren nuevas rutas, o ensanchan las antiguas, en virtud de razones que conciernen a la circulación o al comercio. Fuera de estos casos especiales, existen tres métodos usuales para mejorar o eliminar al conventillo. Son los siguientes:

a) Cuando sólo se trata de habitaciones individuales, es suficiente con dejar a las viviendas en buen estado sanitario.

b) Otro método consiste en el mejoramiento de un barrio, mediante la demolición de algunas construcciones, especialmente de las que son insalubres, asegurando en tal forma más aire y más luz. Este método se emplea particularmente cuando se trata de barrios históricos y artísticos, que se encuentran en estado relativamente bueno y sólo necesitan reparaciones y nueva planificación.

c) El método más radical consiste en la eliminación completa del conjunto de la zona de conventillos. En la mayoría de los casos, sólo una débil proporción de los expulsados puede ser alojada nuevamente sobre el terreno.

BASE LEGAL

Mientras en la mayoría de los países se han dictado reglamentos para una acción concerniente a las zonas y al ordenamiento del tráfico, no ha ocurrido lo mismo, desgraciadamente, en lo que respecta a las medidas de acción atinentes a los conventillos. Entre los poderes legales que existen para actuar respecto a los tugurios, los que se refieren a la *reparación o al mejoramiento de los alojamientos individuales* pueden ser considerados como los más satisfactorios, sea que figuren en las leyes sobre higiene, o bien en las que se refieren a la habitación. Forman principalmente parte de la categoría de los « poderes de policía ». Mientras, por ejemplo, la cuestión de las reparaciones se halla reglada en Dinamarca por los *comités de higiene*, y en Hungría por los *servicios de inspección sanitarias de distrito*, en casi todos los demás países el problema está en manos de la policía de la construcción. La inspección de las ha-

bitaciones, a los fines de lograr el buen estado de conservación de las mismas, se halla particularmente bien organizada en Inglaterra y en Budapest, en donde se autoriza la inspección periódica por las autoridades locales.

La base legal para el saneamiento total o parcial de los conventillos, es menos satisfactoria. El problema consiste en obtener el instrumento legal para la expropiación, pues las leyes generales sobre la materia no resultan convenientes al respecto. Muchos países han votado leyes especiales para estos casos, como por ejemplo Dinamarca para la replanificación del viejo centro de Copenhague; Italia, para el saneamiento de los conventillos de Nápoles y de otras grandes ciudades, y Alemania, especialmente en Hamburgo. En los países en los cuales han sido necesarias esas leyes especiales, no es aventurado afirmar que resultaron inapropiadas. Holanda, las Indias Orientales Neerlandesas, Austria (1929) e Inglaterra (1930) tiene su legislación general sobre expropiación, que es la más reciente y apropiada para el saneamiento de los conventillos. Una comparación entre los dos países anglo-sajones, Inglaterra y Norteamérica, será la más instructiva. En los dos países la expropiación no puede ser hecha sino por razones de interés público, pero mientras en Inglaterra la aplicación de estas leyes conduce a la adopción de medidas por parte del gobierno, en Norte América el gobierno se desinteresa completamente de tales problemas. En Inglaterra, el realojamiento de los expulsados se considera como un deber elemental de las autoridades locales; en Norte América, las reconstrucciones y el realojamiento de los expulsados es cuestión que se deja librada enteramente a la iniciativa privada, lo cual se aviene con la opinión pública. Tampoco en Rumania existe la obligación para las autoridades locales de realojar a los expulsados. Es esto muy peligroso puesto que, como ocurre en Norte América, donde hay numerosas y vastas zonas que necesitan ser saneadas, los expulsados se dirigen hacia las viviendas menos caras y menos convenientes, las que pronto se transforman en conventillos; se trata, pues, de un círculo vicioso. La reglamentación legal en Viena y en Budapest es interesante porque permite la expropiación en favor de la iniciativa privada cuando existen lotes de terreno que por sí mismos resultan impropios para la construcción, y cuando existen vacíos entre los edificios. Poderes de análoga naturaleza, aunque de menor extensión, han sido previstos en la ley prusiana sobre habitación. También deben recordarse los esfuerzos hechos para fomentar la iniciativa privada en la acción tendiente al saneamiento de los conventillos, por ejemplo, mediante

la concesión de facilidades de crédito, la exención de impuestos, así como eximiendo a los nuevos alojamientos de la ley de limitación en la tasa de los alquileres. En Checoslovaquia tienen una ley en preparación acordando todos los poderes necesarios para el saneamiento de los tugurios; se espera que esta ley sea pronto sancionada por el Parlamento. La ley romana sobre expropiación para el saneamiento de los conventillos ha dado poco resultado, porque las medidas concernientes a la indemnización y reconstrucción son completamente inapropiadas. Estas dificultades, que se señalan también con respecto a otros países — Alemania, inclusive — indican la gran importancia de lo que atañe a la *indemnización*, que es la llave de bóveda del problema del saneamiento de los conventillos.

INDEMNIZACIÓN

Sea que el monto de la indemnización lo establezca un *comité*, o bien un *tribunal*, casi siempre excede del valor de tasación para el pago de los impuestos. Tal es la razón principal por la cual han sido necesarios grandes subsidios para desarrollar los programas de saneamiento de los tugurios los que, en consecuencia, no pueden ser emprendidos sino por los países más ricos, que cuentan con una conveniente legislación social (por ejemplo, Inglaterra y Holanda). Poderes para el reloteo, combinados con poderes para la expropiación de barrios de conventillos no pueden resolver sino parcialmente el problema. La solución real no puede alcanzarse sino de dos maneras. La primera consiste en acordar poderes extensos para la expropiación de vastas zonas (expropiación por zonas); éstos, combinados con poderes para reconstruir y replanificar, permiten a una autoridad considerar a la zona como destinada únicamente a la habitación, y en consecuencia determinar el monto de la indemnización. El segundo método consiste en determinar la indemnización por el valor asignado a la propiedad a los efectos del impuesto. En Inglaterra, cuando las casas que son inaptas para la habitación son demolidas en una zona de conventillos y las autoridades locales proponen destinar los terrenos para la construcción de alojamientos obreros, la indemnización del terreno se fija de acuerdo a la base preindicada.

NUEVOS ALOJAMIENTOS PARA LOS EXPULSADOS

Los hechos mencionados en este informe muestran que el realojamiento es de la mayor importancia en el saneamiento de los conventillos (por ejemplo en Rumania, en Norte América y en Checoslovaquia), y que la

falta de disposiciones que lo permitan conduce a la creación de nuevos tugurios. Ciertamente este problema no puede ser resuelto en todas partes en la forma ideal que lo ha sido en Inglaterra y en Holanda, donde una fuerte proporción de expulsados ha sido trasladada a « cottages » de la periferia. Parece sin embargo que para impedir la creación de nuevos conventillos son necesarios instrumentos legales que aseguren el realojamiento de los expulsados en habitaciones satisfactorias. El relator holandés recomienda el alojamiento de las familias numerosas en « cottages », porque frecuentemente causan perjuicios en las casas colectivas.

EMPLEO DE LOS TERRENOS SANEADOS

En la mayoría de los países se hacen razonables esfuerzos para realojar a los expulsados fuera de la zona interior de la ciudad. A veces facilita este resultado el destino que se da a la zona saneada. Por ejemplo, si se le emplea para fines comerciales. La financiación del programa se hace sin duda más fácil. El ideal está en emplear una parte de la zona como espacio libre, como en Londres, o como lo ha propuesto el relator americano. En las Indias orientales neerlandesas, invariablemente algunos de los expulsados son realojados en habitaciones salubres en los lugares saneados. Este método es aconsejable en la mayor parte de los países en donde no se produce ningún desenvolvimiento económico considerable cuando se sana el conventillo.

MEDIOS FINANCIEROS

En la mayor parte de los casos el saneamiento de los conventillos requiere subsidios; el problema financiero consiste, pues por una parte, en reducir el déficit, y por otra en determinar quién debe cubrir tal déficit. Como el saneamiento de los conventillos implica la supresión de males públicos y es en último término una cuestión puramente social, las Municipalidades y el Estado deberán probablemente soportar el costo de la operación. Solamente en los Estados Unidos el Gobierno observa este deber como una cuestión puramente local. En Inglaterra, sin embargo, el Gobierno soporta la mayor parte de la pérdida sobre el saneamiento de los tugurios, y en Holanda el Estado otorga subsidios en forma de pago de una parte del interés anual y de las cargas de amortización. Una definición estatutaria de los poderes y de los derechos del Estado y de las Municipalidades en lo que concierne al saneamiento de los conventillos es ab-

solamente necesaria y debería ser mirada como la primer etapa en la mayor parte de los países que han remitido informes. En fin, la atención debiera dirigirse hacia la proposición que consiste en el establecimiento de una Caja de mejoramiento urbano, alimentada con el producto de la venta de terrenos, con tasas sobre el desenvolvimiento inmobiliario e impuestos sobre el mayor valor debido a los trabajos públicos (informe de Checoslovaquia).

CONCLUSIÓN

Examinando el problema en su conjunto, parece evidente que para combatir con eficacia los peligros que nacen de la existencia y del aumento de los conventillos, es necesario contar con disposiciones estatutarias sobre los siguientes puntos:

- a)* Expropiación por zonas (con reglamentaciones correspondientes a la reconstrucción y replanificación del terreno).
- b)* Estimación a los fines de fijar la indemnización.
- c)* Realojamiento de los expulsados.
- d)* Provisión de fondos públicos para el saneamiento de los conventillos.

Además, es necesario estudiar la relación entre la propiedad inmobiliaria y la creación de distritos de conventillos, puesto que un reglamento correcto de los derechos de los propietarios de bienes raíces será durante mucho tiempo de gran importancia a los fines del saneamiento de los conventillos.

A C T U A L I D A D

LICITACION DE LAS CASAS BARATAS PARA FORMOSA

Concluidos por la Oficina Técnica los planos y pliegos de condiciones respectivos, la Comisión Nacional ha llamado a licitación pública para el próximo 31 de Julio, a las 16, la construcción de dieciseis casas independientes y ocho viviendas individuales a levantarse en la ciudad de Formosa.

En el último número informamos con detalle sobre las principales características de estas nuevas viviendas de la Ley 9677. Ofrecemos ahora su complemento gráfico con los planos de las obras, que al extender al interior del país la acción de la Comisión Nacional, darán cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 3º, inc. a) de la ley de su creación.

INAUGURACION DE LA CUARTA CASA COLECTIVA DE "EL HOGAR OBRERO"

En acto público que se destacó por la presencia de autoridades nacionales y municipales y la concurrencia de numeroso público, tuvo lugar el 14 de abril ppdo. la inauguración de la cuarta casa colectiva construída por la cooperativa «El Hogar Obrero», en la calle Giribone 1325.

El moderno edificio ocupa un terreno de 19.30 m. por 81.50 m., con una superficie de 1.572.95 m², y se compone de dos torres con planta baja y nueve pisos altos. La superficie cubierta en planta baja es de 648,95 m², quedando para patios y jardines 924 m², o sea un 58.75 % de la superficie del terreno.

Entre los dos cuerpos del edificio se extiende un jardín de 740 m², con un patio de juegos y pileta para niños.

La casa consta de 116 departamentos: 37 de 1 dormitorio, una cocina-comedor y un baño; 57 de un dormitorio, un comedor, una cocina y un baño; 2 de un dormitorio, un comedor, una cocina y un baño, con la particularidad de que podrán adaptarse a las necesidades de pequeños artesanos; y 20 de dos dormitorios, un comedor, una cocina y un baño.

Los departamentos están provistos de todas las comodidades propias de la edificación moderna, y sus habitaciones miran al Norte. Además, se ha procurado eliminar los ruidos molestos mediante un sistema especial aislador.

Se ha dotado al edificio de servicios generales: agua caliente central; lavadero con un aparato centrífugo secador de ropa; incinerador de basuras; depósitos para guardar muebles; un local para reuniones familiares numerosas; una despensa para los socios inquilinos o vecinos.

La meritoria acción social de «El Hogar Obrero» en pro de la vivienda barata e higiénica se va superando, como vemos, en cada nuevo edificio que construye, y representa un esfuerzo digno del mayor encomio.

La significación del acto, así como la importancia de la labor de la Cooperativa en lo que respecta a la vivienda obrera, fueron puestos eloquentemente de manifiesto en el discurso del socio fundador, doctor Ni-

colás Repetto — cuyo texto publicamos en otra sección de este Boletín — y en las palabras del Presidente de la Institución, señor José Bogliolo que damos a conocer a continuación :

PALABRAS DEL SEÑOR JOSÉ BOGLIOLO

Como lo señala una de las leyendas que figuran en el edificio, la financiación de esta casa se ha podido efectuar con el aporte de los modestos ahorros de los socios, que han permitido cumplir con holgura todos los compromisos sin afectar ningún fondo. El doctor Repetto, uno de los fundadores de nuestra Cooperativa y eminente cooperador, dice que sin el ahorro no habría habido nunca, ni podría haber, cooperación, y a él le atribuye el éxito y el progreso constante de la Cooperativa El Hogar Obrero. Y es así que hemos podido en 35 años de ejercicio, construir 323 viviendas individuales que costaron \$ 1.346.245, y en las que se alojan 1598 personas; además, construyóse un grupo de seis casas en Turdera, por un importe de \$ 44.500, y otro en Ramos Mejía, de 21 casas, por un valor de \$ 92.500. En cuanto a casas colectivas, han sido levantadas cuatro con un total de 240 departamentos ocupados por una población aproximada de 1.000 personas, y en cuya construcción se han invertido \$ 2.350.000. Nos es grato anunciar que nuestra acción en materia de edificación no se ha de paralizar ni un instante, pues ya estamos preocupados por iniciar otras construcciones de casas colectivas e individuales, estas últimas en una proporción discreta, para ofrecerlas en condiciones fáciles a los socios y como demostración de lo que se podría hacer en este aspecto en la ciudad de Buenos Aires. No considero necesario explicar las características de esta nueva casa, pues ellas están claramente fijadas en la revista Cooperación Libre, nuestro órgano de información y educación cooperativa, que ha sido entregada a las personas que nos visitan, y por esas características podrá apreciarse cómo se ha tenido la preocupación por dotar a los ocupantes de la misma de viviendas que reúnan el máximo de confort e higiene por el mínimo de precio. Por otra parte, la comprobación que habéis hecho, « de visu », hace innecesario todo otro comentario.

ECOS DEL CONGRESO DE LA VIVIENDA

UNA NOTA DEL PRESIDENTE DE LA COMISION ORGANIZADORA, DR. JUAN F. CAFFERATA

En el término de un año se habrán realizado en la Nación dos hechos de importancia, que atañen directamente a la solución del problema de la vivienda popular; el Primer Congreso Panamericano, que se llevó a cabo en el mes de octubre pasado y la celebración de los 25 años de la ley 9677, « dada en la Sala de Sesiones del Congreso Argentino, el 27 de setiembre de 1915 ».

El primero, congregó a representantes de todos los países de América y estudió el problema bajo sus aspectos económico, higiénico y social, llegando a conclusiones que servirán de orientación segura para resolverlo. Ellas fueron fruto de maduro estudio, de la experiencia y del conocimiento del medio ambiente; de las necesidades propias de cada país y de eruditas deliberaciones de los delegados, que acreditaron su capacidad y hondas preocupaciones para encontrar dicha solución.

Hombres de distinta ideología filosófica y política, cambiaron ideas, discutieron principios, plantearon y resolvieron cuestiones, dentro de un propósito común de encontrar el mejor camino para que todos los hogares de América puedan contar con un *mínimum* de vivienda, al alcance de los más modestos recursos, que les permita habitar con su familia, dentro de condiciones de higiene, de estabilidad, de seguridad y de independencia, indispensables para el normal desarrollo de la vida, de la salud moral y material y de la educación de los hijos.

Fué así como la mayoría consagró la ponencia argentina, en el sentido de la vivienda individual, aceptando la colectiva sólo en el caso de que razones de urbanismo u otras, hagan prácticamente imposible aquélla.

Son ya conocidas las conclusiones que en los otros aspectos sancionó el Congreso y el éxito de sus sesiones. El constituyó una asamblea memorable, que por primera vez mostraba la preocupación continental por el mayor de los problemas sociales y fué a la vez un contraste singular frente al conflicto que en Europa convulsiona a las naciones y empuja a los hombres a la dolorosa tragedia de la guerra.

El otro acontecimiento será la conmemoración de los 25 años de la sanción de la ley 9677, de casas baratas.

Hasta el momento de aquella sanción no se habían producido en el país más que movimientos aislados, de carácter municipal, provincial o de iniciativa privada, sin que el problema interesara mayormente a la opinión pública.

La ley nacional despertó ese interés y la conciencia de la Nación. Puso en evidencia la trascendencia del problema de la vivienda popular, que entró en la orden del día de las deliberaciones del parlamento, de la prensa, de los estudiosos, de todos los que saben lo que significa la vivienda, para el desenvolvimiento del individuo, de la familia y para el progreso de la Nación.

Los que ven solo alguno de sus aspectos, han pretendido exigir un imposible a la ley 9677. Que sin recursos, que el Estado no le acordó, a pesar de reiteradas gestiones llevadas al parlamento por legisladores y de la instancia de los miembros de la Comisión de Casas Baratas, haya edificado más viviendas que las que esos recursos permitían.

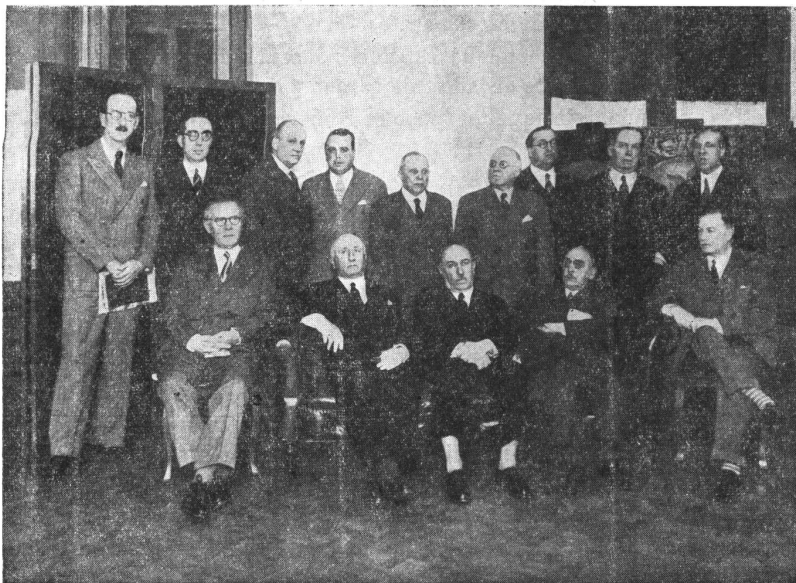
Aun en ese aspecto, la ley ha hecho obra y grande, levantando barridas de casas individuales, edificando colectivas y proporcionando a un número respetable de familias, el hogar anhelado.

Pero más importante que esa obra, que el tiempo y los recursos irán ampliando hasta hacerla extensiva a toda la Nación, es la obra de divulgación realizada, el despertar de la conciencia pública, el llamado al país, a los gobiernos, a las empresas privadas y a los particulares, para que dediquen su preocupación y sus recursos a la obra urgente de la vivienda popular.

El mismo Congreso Panamericano, celebrado con tan promisoros augurios, es en gran parte fruto de la obra permanente de la ley y del celo de la Comisión Honoraria encargada de llevarla a la práctica.

Ciudadanos eminentes, con patriotismo, celo y abnegación ejemplares han pasado por esa Comisión y hoy la integran los que les sucedieron, que con igual comprensión y patriótico afán, siguen el camino trazado.

A ellos les corresponderá celebrar la fecha de los primeros 25 años de vida de la ley y asistir a la nueva etapa, que por mérito de su labor, de la voz de orden del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, y de la conciencia formada de la Nación, ha de encontrar eco en el Parlamento, para que de una vez por todas, se acuerde el recurso orgánico, amplio y generoso, que está reclamando hace rato, para encauzar, orientar y acercarse a la solución del más importante y fundamental de los problemas sociales.



DELEGACIÓN ARGENTINA AL 1^{er}. CONGRESO PANAMERICANO DE LA VIVIENDA POPULAR



COMISIÓN ORGANIZADORA DEL 1^{er}. CONGRESO PANAMERICANO DE LA VIVIENDA POPULAR

IMPRESIONES DEL SECRETARIO DE LA COMISIÓN ORGANIZADORA, DR. RÓMULO AMADEO

Algo lejanos ya los ecos del gran certamen realizado en Buenos Aires del 2 al 7 de octubre del año pasado, nos pondremos a filosofar un poco sobre su mérito y sus posibles resultados.

Difícil es encontrar una reunión, asamblea o congreso en que hayan sumado sus voluntades personas de tan distantes categorías, actividades y convicciones como en el mencionado Congreso.

Hombres de estado y modestos empleados, católicos y socialistas, hombres y mujeres, americanos del sur y del norte, patronos y obreros, todos llevaron su aporte intelectual y dijeron su palabra que podía ser divergente en los medios pero que coincidía en el gran anhelo que reunía a tan numeroso y variado conjunto de personas: « *que el modesto habitante de la ciudad y de la campaña tuviera una morada higiénica y digna de un ser humano* ».

Debió ser muy grave el problema para que se aunaran voces tan dispares y se aproximaran voluntades tan distantes en procura de una solución determinada para un asunto tan concreto como éste: « la posibilidad de edificar una casa para ser habitada sin sobresalto por una familia pobre ».

El asunto era fácil en su definición pero complicado en su realización. No en vano terciaron en su discusión: abogados y financistas, higienistas y sociólogos, economistas y arquitectos, moralistas y dietistas. Hay problemas obreros que están sobre el tapete desde mediados del siglo XVIII como el salario, los accidentes, la asistencia social, que se pueden resolver con una sola clase de técnicos... y después con la fuerza del Estado o el aporte de los particulares, pero el problema de la vivienda tiene tantas *nuances* que su solución requiere el aporte de variados tecnicismos; por esto en las *Comisiones de Viviendas Populares* no deberían de haber solamente arquitectos sino también urbanistas, abogados y economistas.

El trabajo de la Comisión Organizadora no fué estéril. No se ciñó exclusivamente a la preparación de las actividades externas del Congreso: programas, recepciones, discursos, excursiones, sino también a una tarea que podríamos llamar *interna* y *sustancial* como fué la preparación de una masa de materias organizadas y adobadas que luego ofreció como

centro y sustento de la discusión; ahorró así al Congreso mucho tiempo y muchas palabras.

Las Comisiones definitivas del Congreso trabajaron con empeño y contracción. En mis andanzas de secretario general pude ver como trabajaban algunas de ellas. La Comisión Económica había echado a un lado todo lastre inútil y toda palabrería hueca, sus miembros sentados alrededor de una mesa ovalada parecían un curso de estudiantes sobresalientes próximos a rendir examen... La Financiera hizo algo análogo.

La Comisión de Aspecto Social fué la más locuaz y ruidosa como su materia misma lo imponía, asunto de que todos saben un poco y donde todos tienen algo que decir. En aquel hermoso salón del Concejo Deliberante, presidida por un Ministro, terciaron en sus debates legisladores y profesores, mujeres y hombres; parecía el Parlamento inglés de los tiempos de lord Chattam y de Pitt el joven... los empleados de la secretaría abandonaban la oficina y se me escapaban constantemente hacia aquella academia entretenida y deslumbrante...

Los frutos del Congreso no los podemos percibir todavía. Si el propósito fué despertar la conciencia de gobernantes, dirigentes y profesionales en el sentido de preocuparse por el pavoroso problema, yo creo que se ha conseguido; por lo menos la radio, la prensa y las conversaciones hicieron el ruido necesario para sacudir a los más indiferentes.

Y los ecos no se han apagado todavía... Frecuentemente me llegan revistas de todas partes de América con artículos referentes al pasado Congreso. Básteme citar como ejemplo elocuente las conferencias del señor Baptista de Oliveira en el Club de Ingenieros del Brasil.

Como un monumento permanente, preciosa fuente de información y suscitador de renovadas energías, tendremos pronto el libro de Actas y Trabajos que recogerá en sus páginas todo lo que posible fuere de aquellos laboriosos días del Congreso.

Y los que de aquí se fueron para los lugares más distantes de América llevaron en sus carteras de estudiosos y de hombres de acción la buena semilla de la vivienda popular preparada en ese laboratorio provechoso que se llamó el Congreso de Buenos Aires de 1939... y esa semilla la harán fructificar, en Chile, en Uruguay, en Brasil, en Colombia, en Estados Unidos y en todos los demás países de América.

VENTA DE INMUEBLES POR MENSUALIDADES

IMPORTANTE FALLO DE LA CÁMARA CIVIL, 2ª DE LA CAPITAL

Hemos afirmado en otra oportunidad (1), que ha sido siempre motivo de preocupación para este Boletín el desamparo legal en que se encuentran los compradores de inmuebles por cuotas periódicas; pero que afortunadamente los tribunales del país estaban ya salvando en parte los vacíos de nuestra legislación sobre la materia.

El fallo que hoy publicamos merece ser destacado por el estudio serio que en él se ha hecho del asunto, demostrativo de que si bien existen en nuestra legislación los vacíos de referencia — que urge llenar —, en cambio cuenta con disposiciones generales de aplicación eficiente contra la usura y mala fe de ciertos vendedores.

En el caso que nos ocupa, la Cámara aplicó el sano criterio de que cuando el comprador ha satisfecho un número importante de mensualidades — en el caso cubrían más de las tres cuartas partes del precio total de la operación —, y además ha hecho mejoras en el inmueble — construyó su vivienda, de acuerdo a la autorización que le confería el boleto —, en tanto que el vendedor no ha cumplido ni ofrecido cumplir por su parte su obligación de escriturar — en el caso debió hacerlo después de pagada la trigésima cuota —, no puede regir la cláusula del contrato según la cual en caso de falta de pago por el comprador, de dos cuotas consecutivas, el vendedor puede pedir la rescisión del contrato, lo que en el caso juzgado significaba autorizarlo a quedarse con el inmueble, las cuotas pagadas y las mejoras hechas. Consideró el Tribunal que ello sería contrario a la ley, a la moral y a la equidad, e importaría un despojo que la justicia no puede permitir. En consecuencia, no hizo lugar a la rescisión solicitada.

SENTENCIA

Juicio: *Corporación Financiera c/. Núñez Ramón Víctor, s/. rescisión de contrato.*

2ª INSTANCIA

Buenos Aires, 29 de diciembre de 1939.

¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada?

El señor vocal doctor Quesada, dijo:

En la causa 35768 resuelta por esta sala el 13 de agosto ppdo. y en que también emití voto en primer término, se estableció que aun cuan-

(1) Véase «LA HABITACIÓN POPULAR», Año IV, pág. 321.

do en el respectivo boleto privado no se hubiera estipulado expresamente pacto comisorio en el pago de determinado número de mensualidades, la circunstancia de permitirse obtener el desalojo en presencia de esa mora, equivalía a sancionar un pacto comisorio en favor del vendedor, desde que a tal efecto, no era menester el empleo de términos sacramentales.

Es lo que ocurre en el sub-lite, pues en la cláusula 2ª del boleto de fs. 1, se faculta a la vendedora para desalojar al comprador cuando se atrasara en el pago de dos mensualidades si éste no hubiera obtenido la escrituración del inmueble conforme a la autorización conferida en la cláusula 5ª, debiendo en tal caso imputarse a alquileres el importe de las cuotas satisfechas.

En el escrito inicial, la actora pide que se declare rescindido dicho boleto por culpa del comprador y se le condene a desalojar el terreno adquirido, porque éste se ha atrasado en el pago de siete mensualidades, mora que reconoce el escrito de fs. 8 en que se contesta la demanda, admitiéndose además allí, la injusticia que resultaría hacer lugar a la acción de rescisión con pérdida de las mensualidades satisfechas cuando se pagaron setenta y cuatro de las cien cuotas convenidas para integrar el precio de adquisición y ha edificado en el terreno una casa en la que vive.

El señor juez hace lugar a la demanda, declara rescindido el referido boleto de compra-venta y ordena la restitución del inmueble a la actora, con costas. De ella apela el demandado.

Conceptúo que si bien en la cláusula 2ª del referido boleto privado se autoriza al vendedor para, antes de otorgarse la escritura a que se refiere la cláusula 5ª, desalojar del inmueble al comprador cuando éste dejase de pagar dos mensualidades y a considerar como arriendo el importe de las cuotas satisfechas, esa cláusula, que como antes lo establecí comporta un pacto comisorio en los términos de lo dispuesto en los arts. 1203 y 1374 del Código Civil, no puede hacerse efectiva cuando el comprador ha satisfecho un número tal de mensualidades que importen cubrir, como en el caso de autos, las tres cuartas partes del precio total de la operación. La moral y la equidad que son las reguladoras de las convenciones particulares, se oponen, en mi sentir, a sancionar estas situaciones extremas desde que la autonomía de la voluntad no puede sobreponerse para autorizar un verdadero despojo al privar a un modesto trabajador del producto de sus economías, logradas quién sabe a costa de qué grandes sacrificios, con la agravante de que además de las cuotas satisfechas, edificó su vivienda en uso de la autorización que le confería la cláusula 4ª, como se afirma sin contradicción posterior en el escrito de fs. 8, todo lo cual hace más irritante la situación que se analiza.

En algunos casos aislados, se ha establecido que cualesquiera fueran los términos en que estuviera concebido el respectivo boleto, el propietario no podía hacer efectivo el pacto comisorio cuando el comprador hubiera satisfecho el número de mensualidades necesarias para darle derecho a exigir la escrituración del inmueble, hipotecándolo por el importe del saldo deudor, y si bien ese criterio no lo seguí en las sentencias que dicté, como juez, según puede verse entre otros en el fallo publicado en « Gaceta del Foro », tomo 120, pág. 134, ni fué compartido por este Tribunal en los fallos publicados en « Gaceta del Foro », t. 115, y págs. 1300, 292 y 57 respectivamente, cumple advertir que en el caso que resolví como juez y en el primero de los resueltos por este Tribunal, el comprador había satisfecho alrededor de la mitad de las mensualidades convenidas y en el segundo un número muy inferior aún, mientras que en el presente se han pagado las tres cuartas partes del precio de adquisición, lo que implica una variante fundamental, aparte de que es necesario reaccionar contra estas situaciones de innegable injusticia y orientar las decisiones en forma de no tolerar la efectividad del pacto comisorio cuando se hubiera satisfecho un porcentaje importante del precio de adquisición, conforme a la norma de moral impuesta por los arts. 530 y 953 del Código Civil y el principio de equilibrio en que se orientan los conceptos modernos, y que en tal sentido consagra el art. 943, inc. 4º del proyecto del nuevo Código Civil.

Así también lo ha establecido el fallo de la Cámara Civil 1, publicado en el mismo diario, tomo 87, pág. 349, cuyas conclusiones comparto.

Voto por la negativa, debiendo satisfacerse por su orden las costas de ambas instancias.

El señor vocal doctor Tezanos Pinto, dijo:

I.— He dicho en otras oportunidades que el fallo plenario de 25 de abril de 1923 en donde se resolvió que el pacto comisorio expreso en los contratos de venta de inmuebles por cuotas periódicas, funcionaba también con posterioridad a la época en que el comprador pudo exigir la escrituración del inmueble, carecía de fuerza obligatoria para los camaristas que no participamos en dicha decisión, conforme a lo resuelto en otro Tribunal Pleno, publicado en J. A., t. 2, pág. 469.

Renovada en el presente en su casi totalidad la composición de ambas Cámaras Civiles y ante la circunstancia de que con posterioridad a ese fallo se han dictado resoluciones diversas en las que ha prevalecido una solución distinta a la que aquel propiciaba, creo que ha llegado la oportunidad de apartarse de la doctrina plenaria para volver a la primitiva jurisprudencia de la antigua Cámara Civil que fué en un tiempo tam-

bién la de las dos Cámaras que la sucedieron, y en virtud de la cual había quedado establecido que el pacto comisorio no debía funcionar después de la oportunidad en que las partes convinieron que debía otorgarse la escritura traslativa del dominio. (Fallos, t IV, serie 7ª, pág. 181).

Así lo resolví como juez « in re » Colombo v. Saporiti, apoyándome en lo estatuido por el art. 1201 del Código Civil en cuanto dispone que en los contratos bilaterales una de las partes no puede demandar su cumplimiento sino probase haberlo cumplido u ofreciese cumplirlo, o que su obligación es a plazo; lo mismo que en lo preceptuado por el art. 510 para los supuestos de obligaciones recíprocas, en que uno de los obligados no incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir la obligación que le es respectiva. (J. A., t. 42, pág. 777).

No debo ocultar que actuando ya como Camarista a partir del año 1930, sostuve que el vendedor debía además ser constituido en mora de escriturar, es decir, que hubiese mediado el requerimiento que a tal efecto debía hacerle el comprador (G. del F., t. 115, pág. 293); pero que también cumple a mi lealtad declarar que esta solución intermedia respondía al propósito de ir preparando el terreno para que el Tribunal en forma gradual, se fuese apartando de la jurisprudencia plenaria, la que a mi modo de ver carecía de apoyo jurídico desde que no consultaba la presunta voluntad de las partes y destruía el equilibrio económico del contrato. Por eso el comienzo de aquel voto decía que conceptuaba « . . . ilegal e injusto que una de las partes en la compra-venta o en cualquier otra relación de carácter bilateral y onerosa, pueda reclamar « a su favor todos los beneficios del contrato sin cumplir con las obligaciones que pesan sobre ellas, tal como lo es en el caso la de escriturar por parte del vendedor ».

II. — En primer término, creo que la solución que ahora sustento contempla con más equidad y certeza la presunta voluntad de las partes y los dictados de la buena fe, que siempre han de presidir esta clase de relaciones, porque como decía el doctor Arana, miembro de la Antigua Cámara Civil « no habría habido razón bastante para acordar más amplias facultades al vendedor, cuando la afectación del campo en garantía del pago total del precio — tal como ocurre en el sub *judice* — « bastaba para asegurar sus intereses y habría sido, por otra parte, inútil « conferir al comprador el derecho de pedir la escrituración definitiva. « después del pago de veinte cuotas, si la operación hubiera de quedar « sin efecto por una causa superior ». (J. A., t. 10, pág. 394, reproducido en la nota).

Y en segundo término pienso que esa solución mantiene el equilibrio económico del contrato, porque permitir el pacto comisorio luego de

abonadas treinta mensualidades, — que según la cláusula 5ª del boleto de fs. 1, daba derecho al comprador para obtener la escritura de dominio — importaría acordar al vendedor una situación de privilegio y de enriquecimiento desmedida, desde que se quedaría en definitiva con las cuotas abonadas, con las mejoras introducidas, y nuevamente con la cosa como si nada hubiera ocurrido, no obstante la obligación incumplida de su parte de otorgar la escritura pública.

No es dudoso que de haberlo hecho en tiempo oportuno como era su deber, no habría acarreado otra consecuencia al comprador que la ejecución del bien hipotecado, pero aprovechando éste el mayor valor de la venta, derivado en gran parte de la incorporación de las mejoras, cuyo pago no se desconoce ni aún al poseedor de mala fe. (Art. 2440 y 2444 del Código Civil).

De aceptarse el criterio que propongo, el vendedor obtendría el importe íntegro del precio, más sus intereses como reparación integral de su derecho y el comprador, al reconocerle el suyo, no tendría otra pérdida que la que incumbe a otro propietario que ve ejecutado su inmueble, pero que le autorizaría también a participar de las ganancias luego de cubierto el crédito del vendedor, convertido en acreedor hipotecario por el saldo. (Cláusula 5ª del boleto).

Estos principios unidos y concordados dentro del juego de los arts. 510 y 1201 del Código Civil a que antes me he referido, dan sedimento jurídico a la solución que propicio — no obstante que el demandado se considera desamparado a este respecto — si no fueran por demás suficientes los de orden moral y de equidad a que alude el voto del señor vocal preopinante doctor Quesada.

Razones por las cuales voto igualmente por la negativa, sin costas.

El señor vocal doctor Perazzo Naón, adhirió a los votos precedentes. Con lo que terminó el acto, quedando acordada la siguiente sentencia.

Y Vistos:

Por el mérito que ofrece la votación de que instruye el acuerdo que precede, se revoca la sentencia de fs. 17, debiendo satisfacerse por su orden las costas de ambas instancias.

*Raúl Perazzo Naón. — Francisco D.
Quesada. — César de Tezanos. —
Ante mí: Carlos F. Degreef.*

EXPOSICION DE VIVIENDAS DE LA LEY 9677

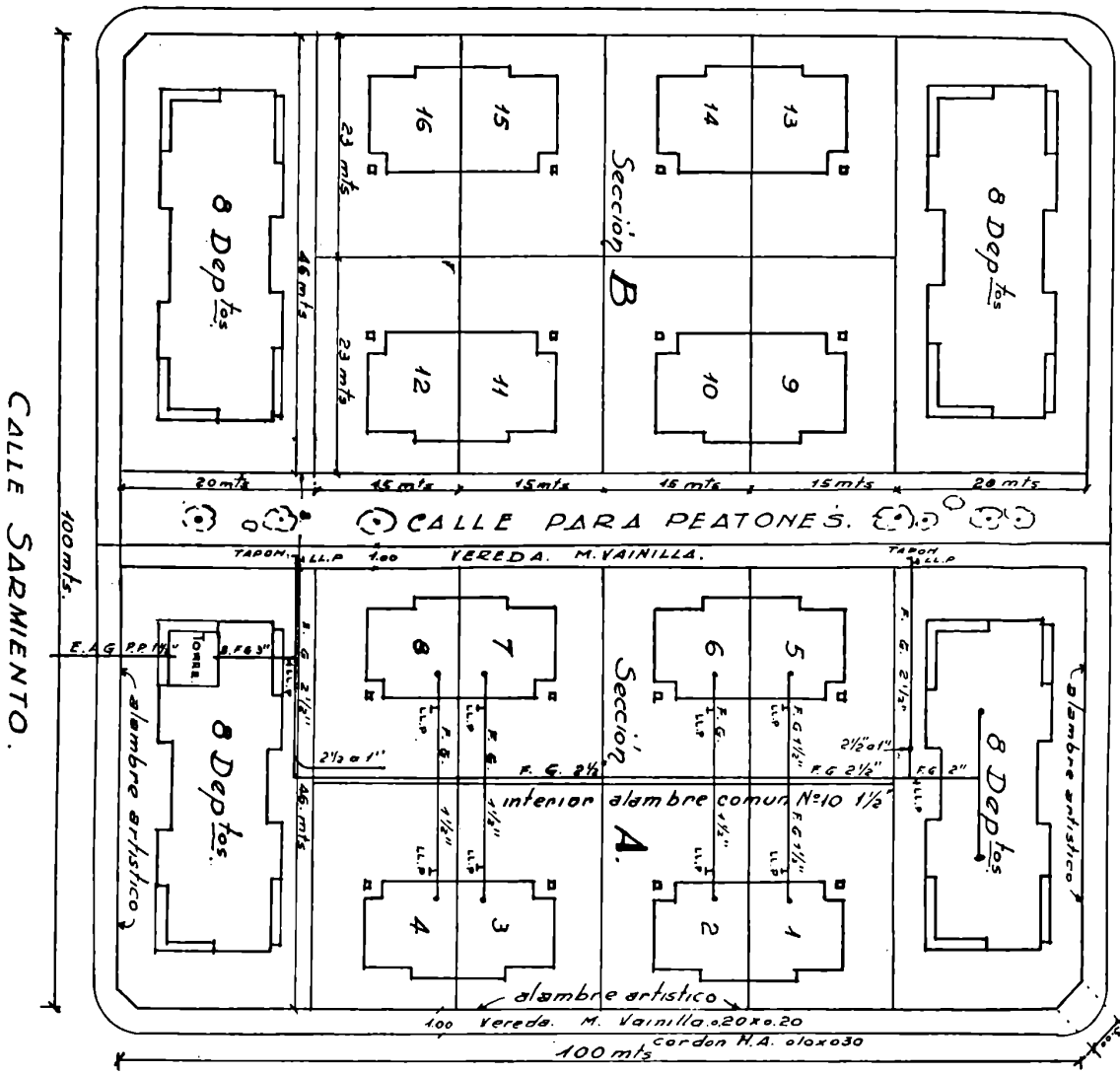
En el Salón de Exposiciones de Yacimientos Petrolíferos Fiscales, gentilmente cedido por el Directorio de dicha Repartición, tendrá lugar del 16 al 30 de Septiembre próximo, una muestra de la obra cumplida por la Comisión Nacional de Casas Baratas en pro de la dignificación de la vivienda popular.

A los fines de fomento y propaganda que contempla la Ley 9677, la Exposición comprenderá una exhibición completa de los barrios y casas colectivas levantadas hasta la fecha, «maquettes», planos, proyectos y parte de la obra a emprender el próximo año. Asimismo presentarán cuadros estadísticos, fotografías, etc., que informarán acerca de la trascendencia del problema de la vivienda y la urgencia en arbitrar los medios para su solución.

PLANOS DE LAS VIVIENDAS
QUE LA
COMISIÓN NACIONAL DE CASAS BARATAS
LEVANTARÁ EN LA
CIUDAD DE FORMOSA

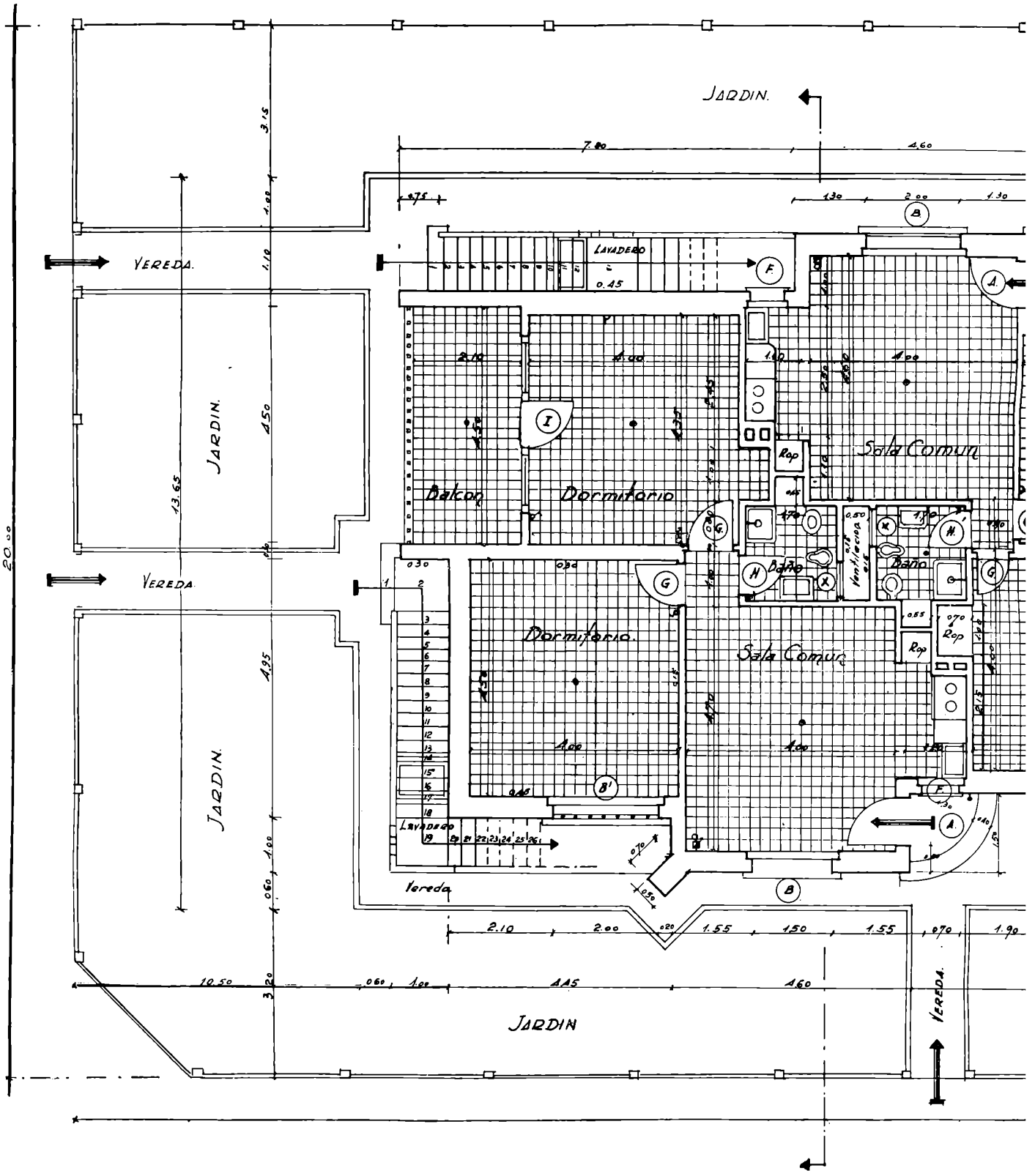
CALLE BRANDSEN.

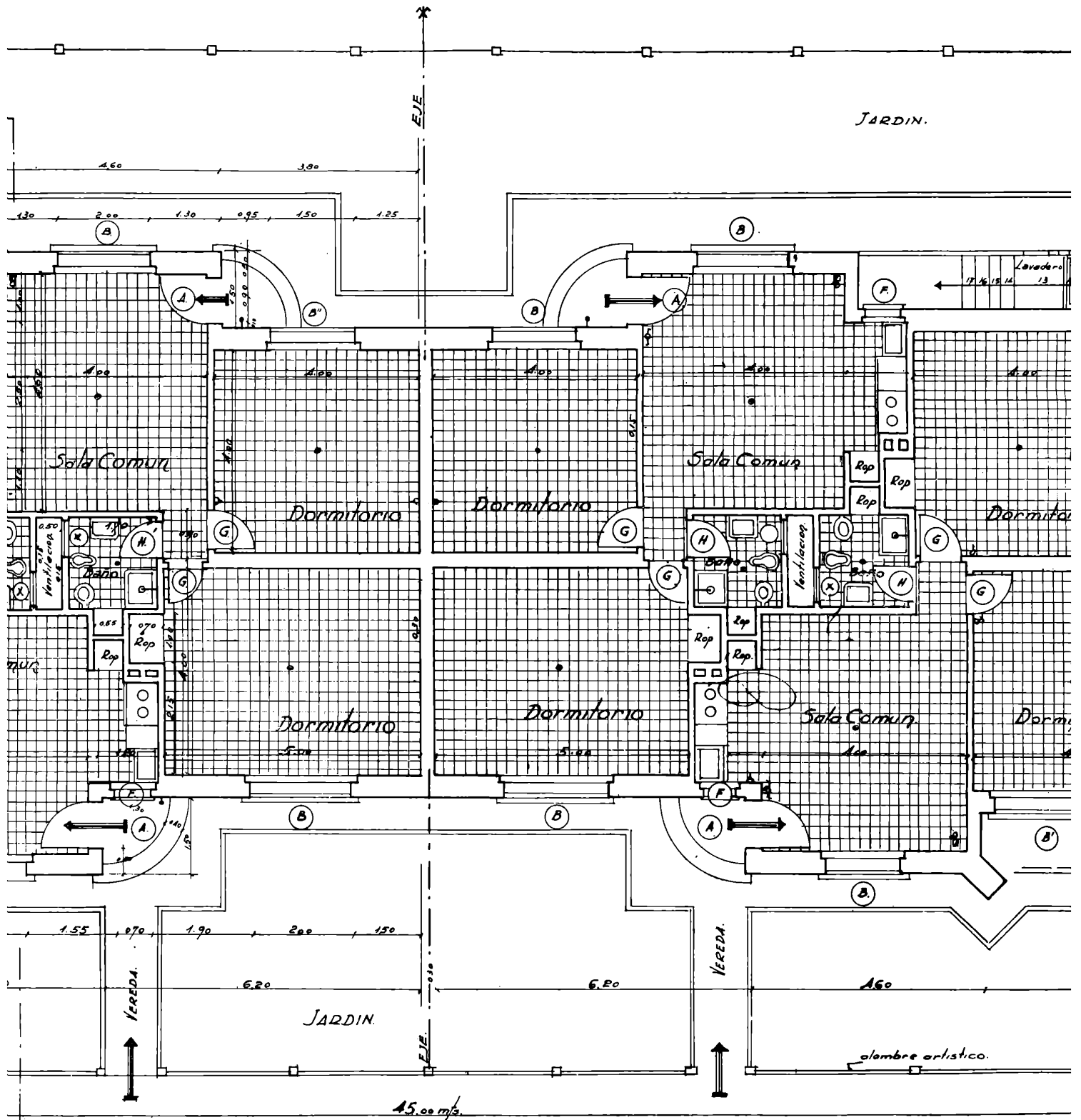
CALLE 2ª (PROYECTADA)



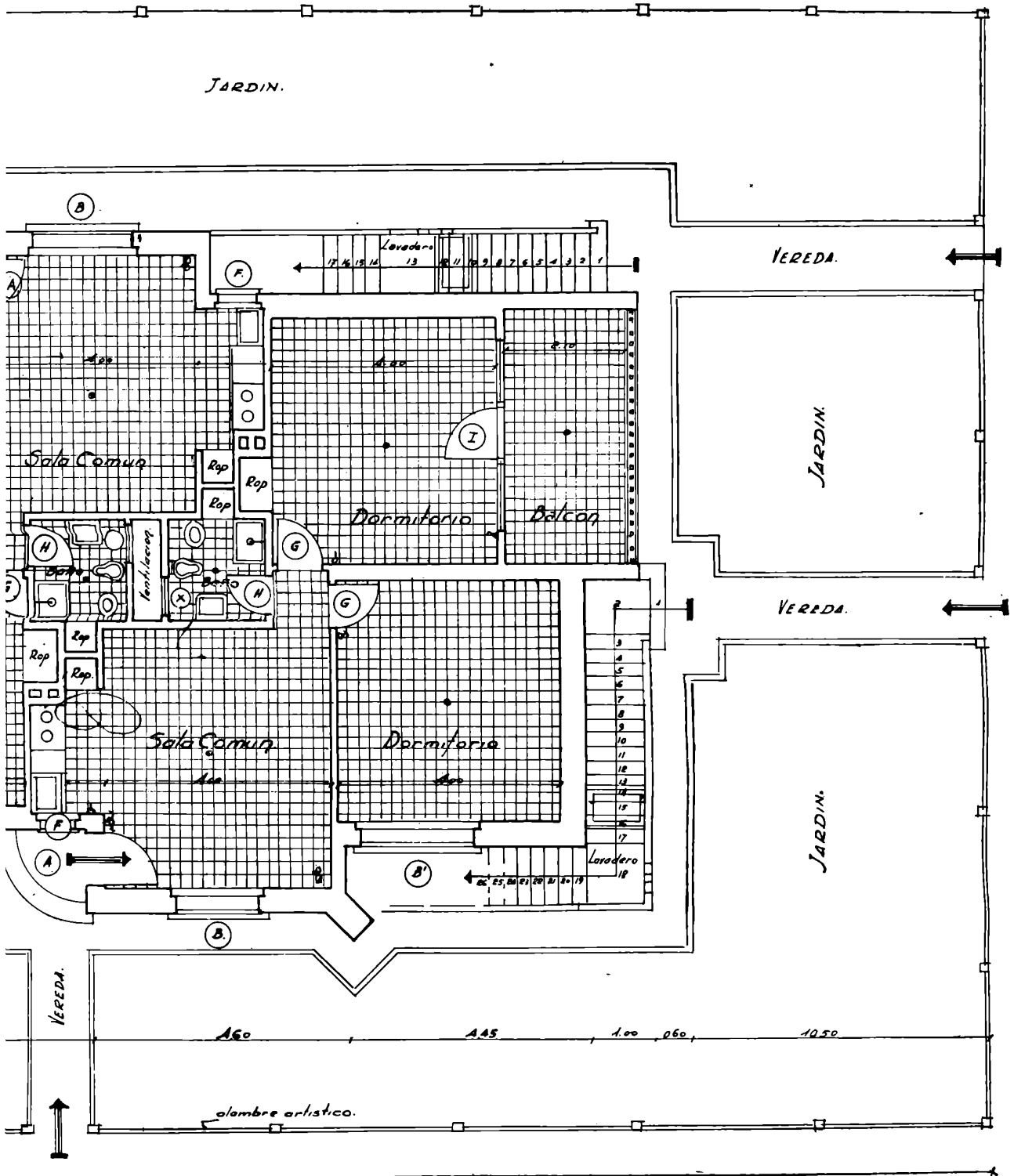
CALLE J.M. URIBURU.

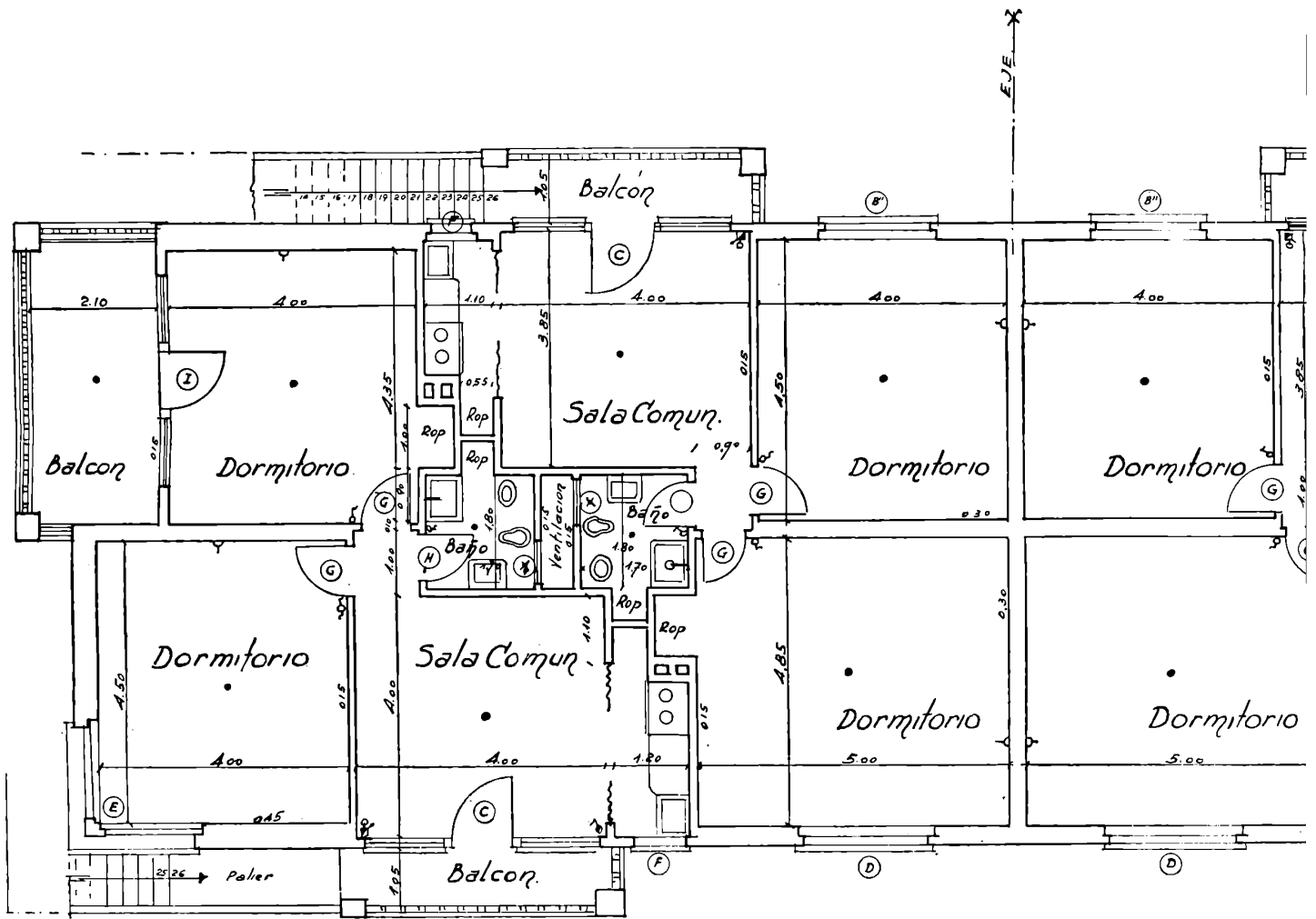
Sección A. a construirse.



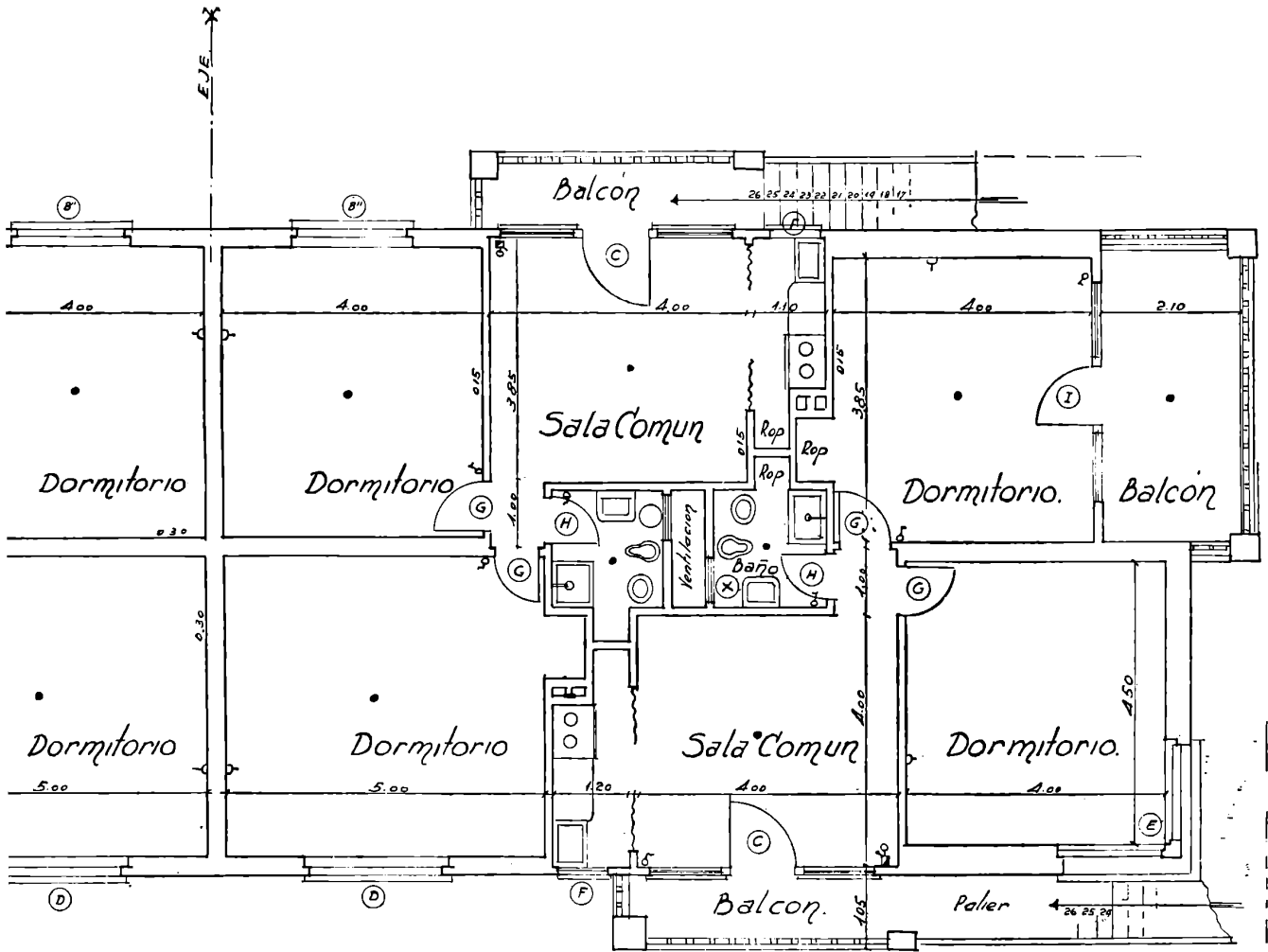


CASA COLECTIVA - PLANTA BAJA

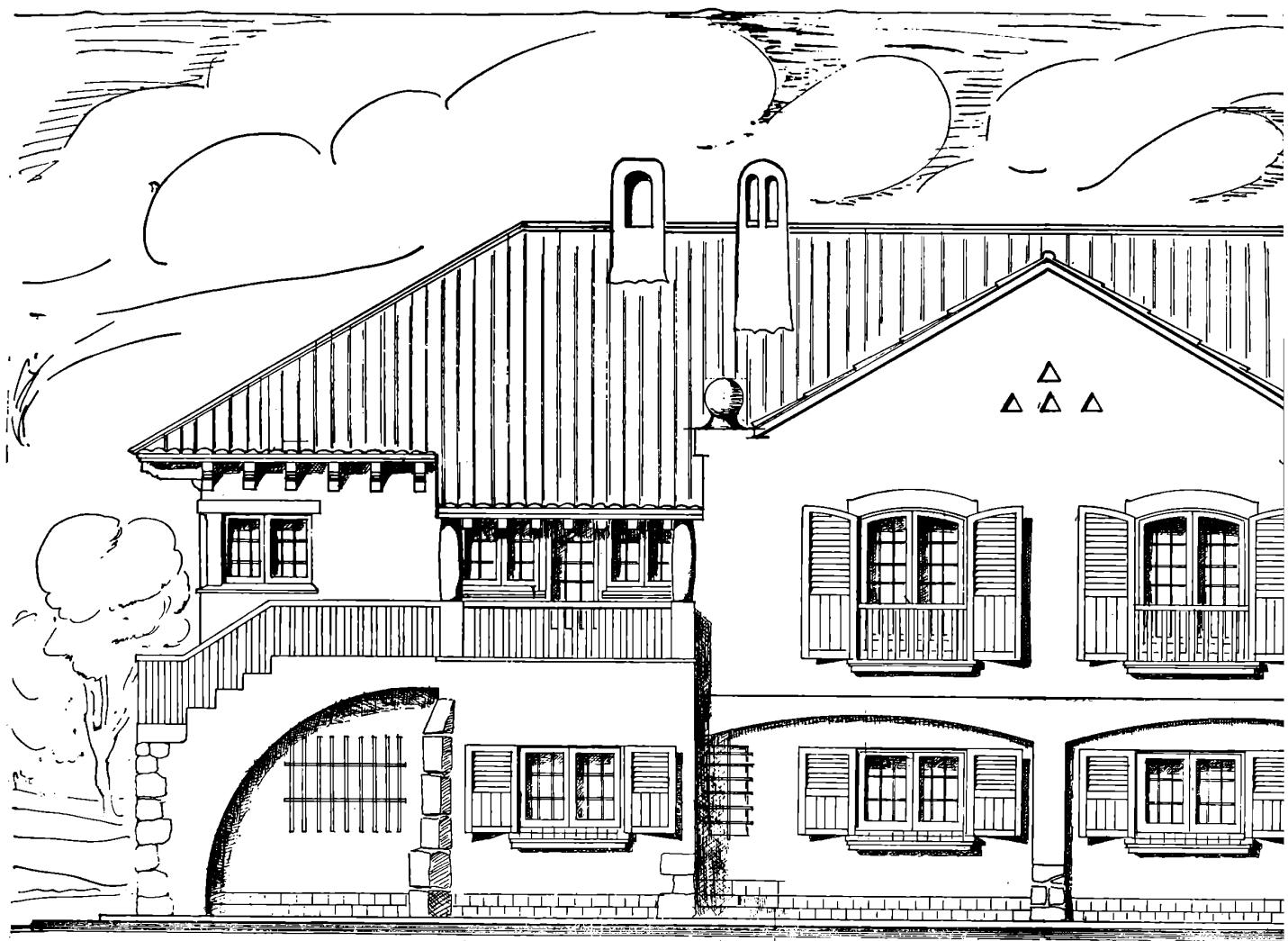




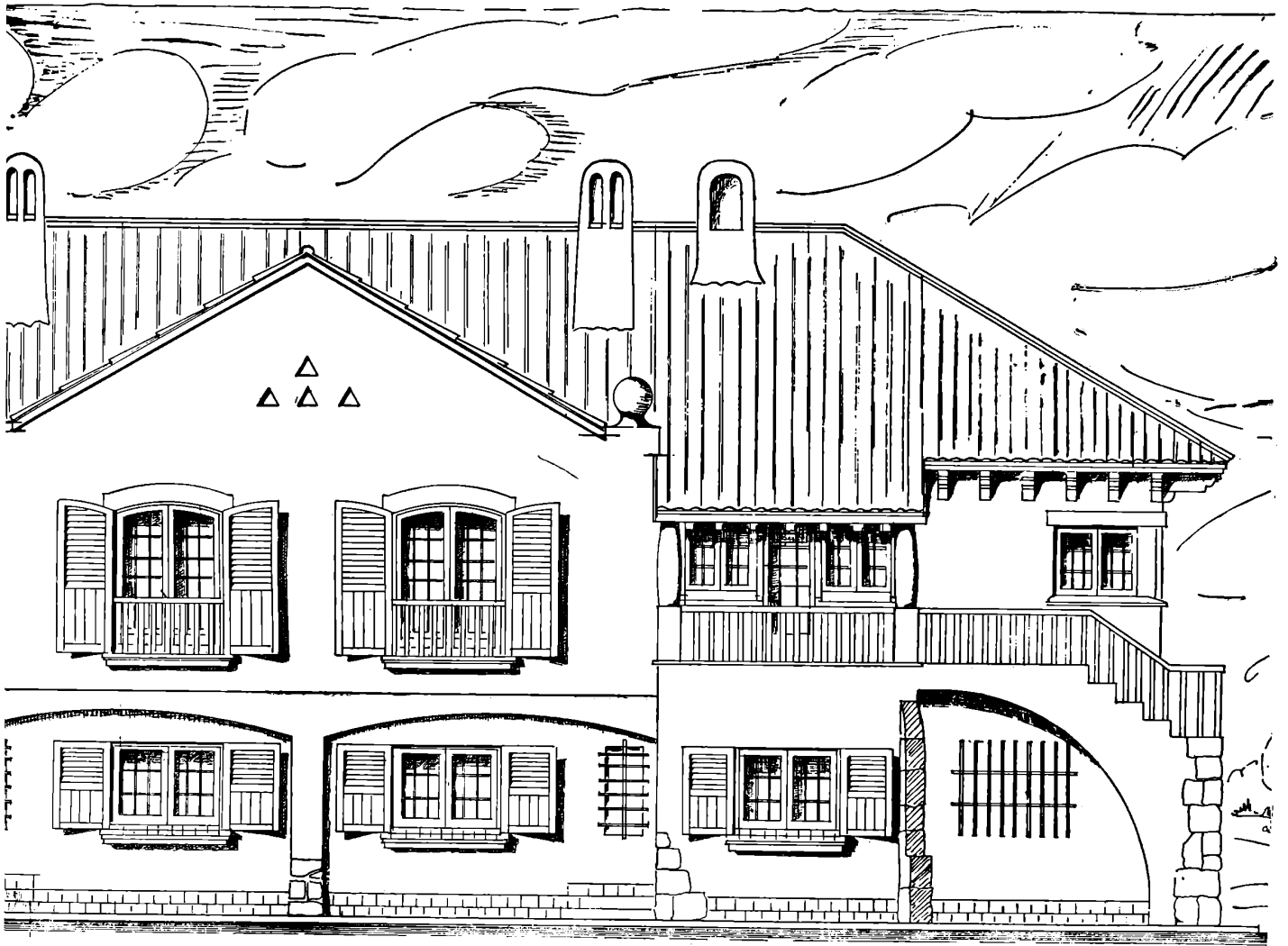
CASA COLECTIVA - PLANTA ALTA



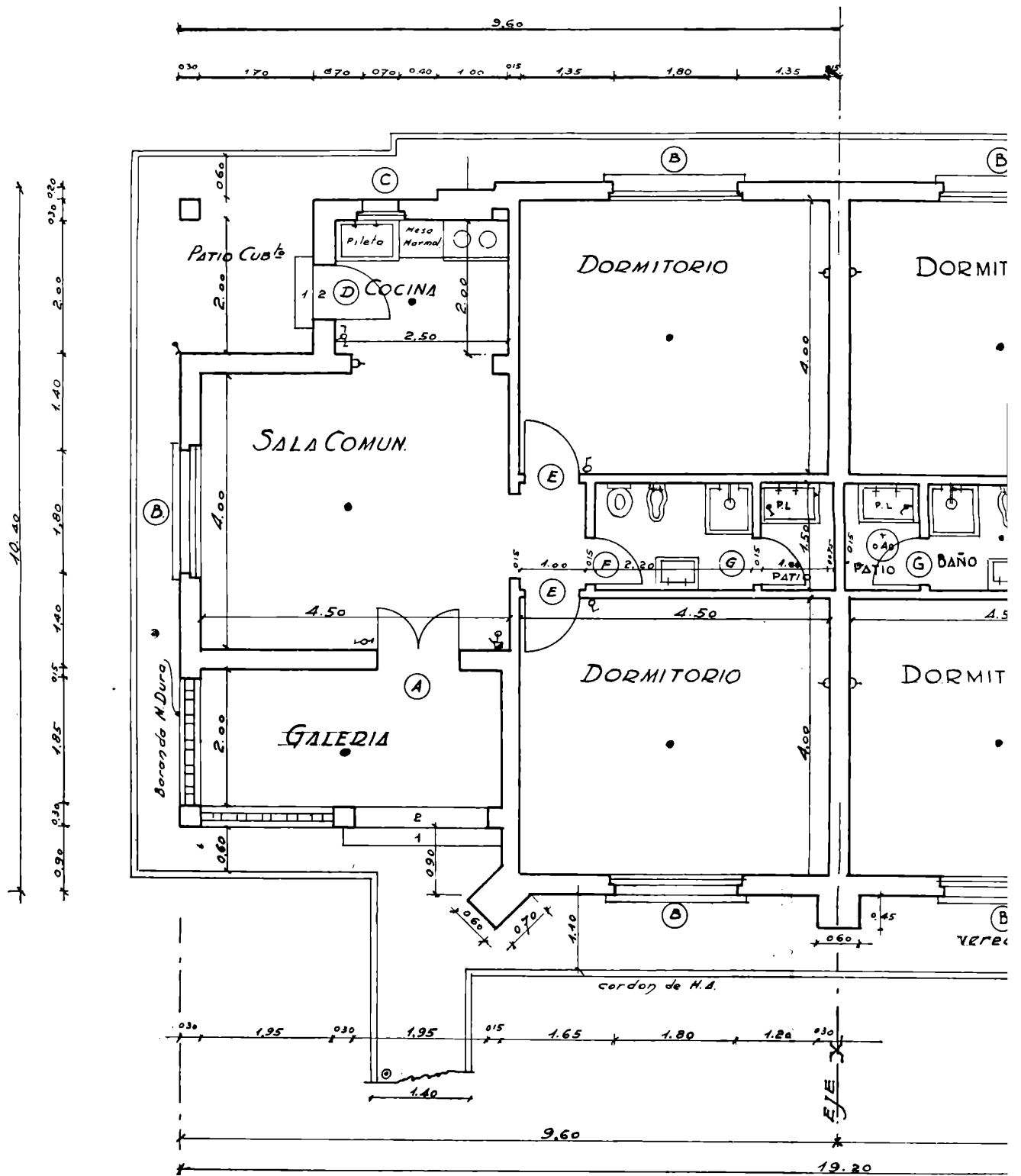
CASA COLECTIVA - PLANTA ALTA



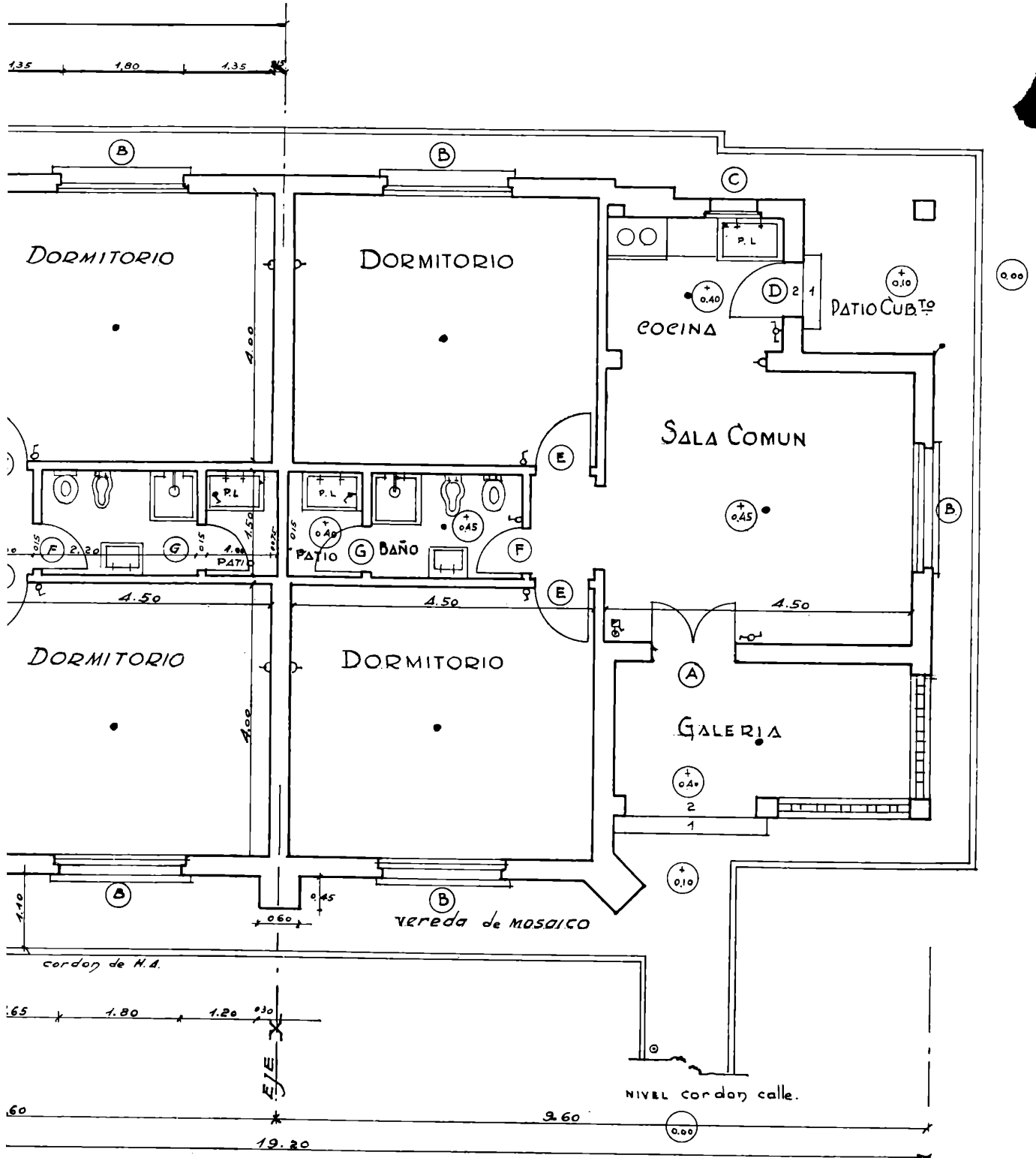
CASA COLECTIVA - FACHADA PRINCIPAL



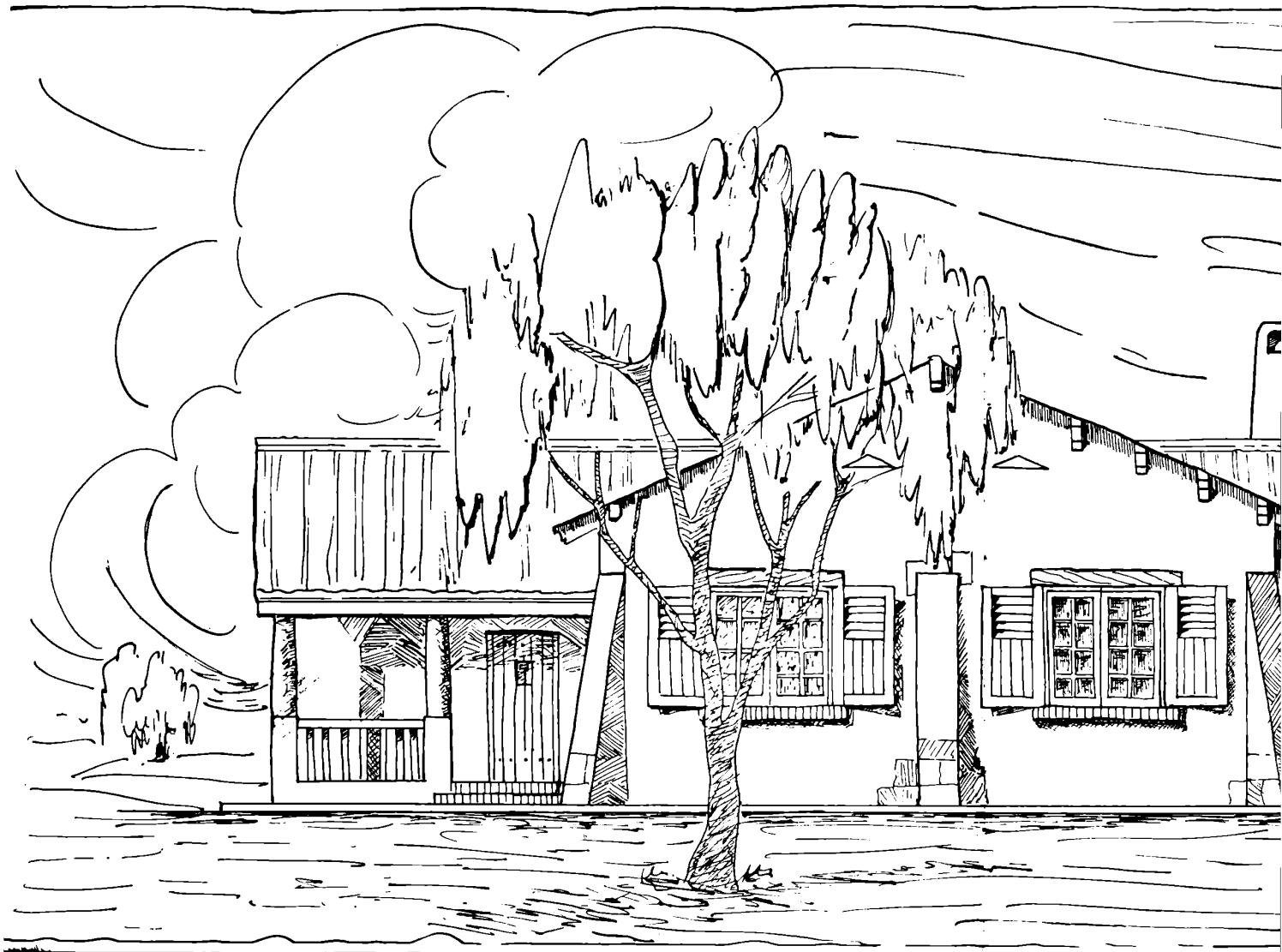
CASA COLECTIVA - FACHADA PRINCIPAL



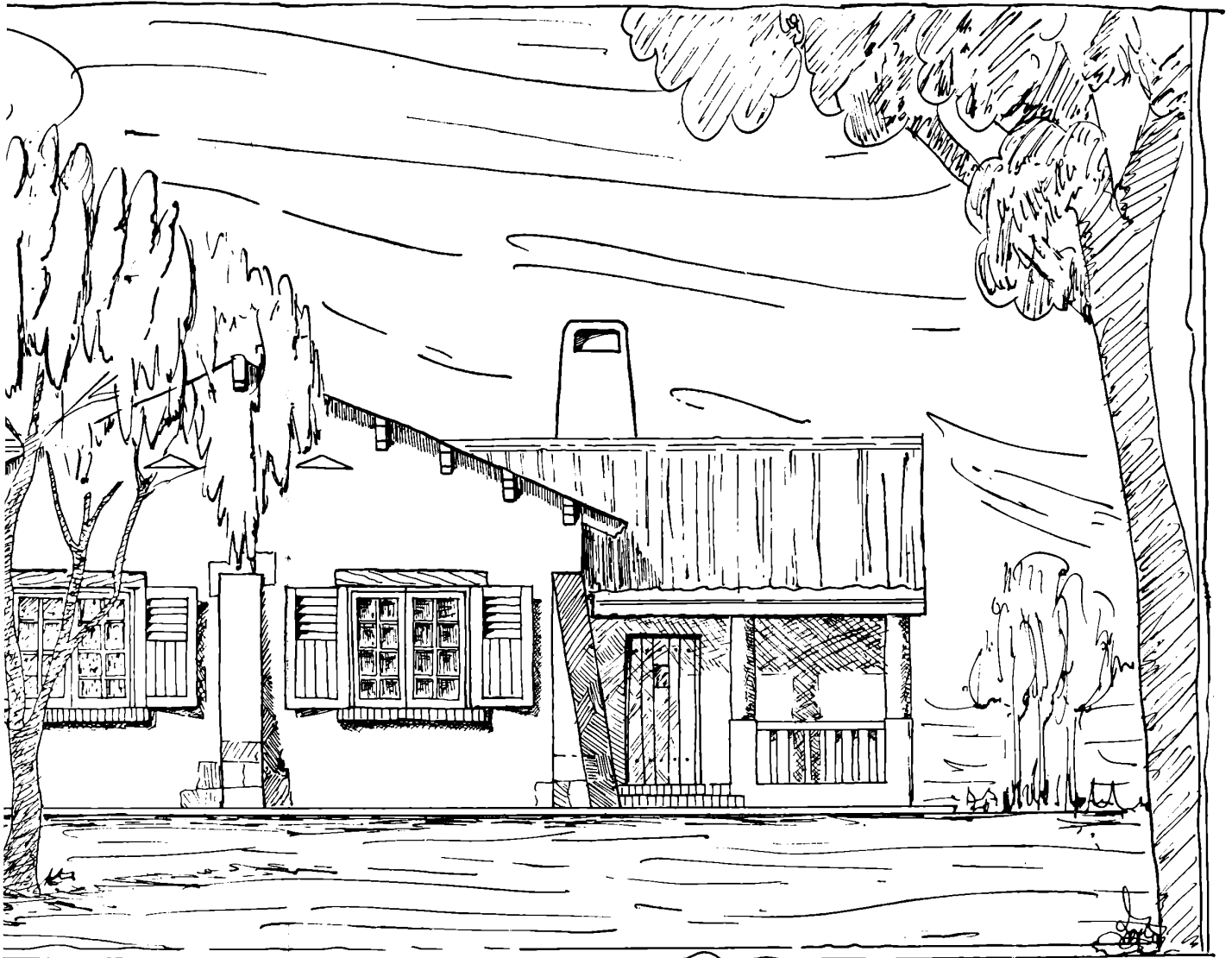
CASAS INDIVIDUALES



CASAS INDIVIDUALES



CASAS INDIVIDUALES - FACHADA PRINCIPAL



CASAS INDIVIDUALES - FACHADA PRINCIPAL

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

I - URBANISMO Y PLANIFICACIÓN RURAL

- La administración comunal y el urbanismo*, por el Dr. R. GONZÁLEZ CORTÉS. «Arquitectura». Revista del Colegio nacional de arquitectos. Nos. 78-79 (enero-febrero, 1940). La Habana, Cuba. Pg. 35.
- Le réaménagement des rives de l'Elbe, a Dresde*. «Habitation et Urbanisme» (Fédération Internationale de l'Habitation et de l'urbanisme). Bruselas. Nos. II/IV. Año 1939. Pg. 23.
- Urbanización del norte argentino*, por el Ing. ANGEL GUIDO. «Boletín del H. Concejo deliberante». Problemas de urbanismo. No. 11 (Año III, T. III). Marzo, 1940, Bs. Aires.
- Ultimas innovaciones urbanísticas en Alemania*, por el Dr. GUILLERMO SCHULZ. «Boletín del H. Concejo deliberante». Problemas de urbanismo. N° 11 (Año III, T. III). Marzo, 1940. Buenos Aires.
- Ubicación de edificios públicos en la Ciudad de Buenos Aires*. «Boletín del H. Concejo deliberante». Problemas de urbanismo. N° 11 (Año III, T. III). Marzo, 1940. Buenos Aires.
- La Législation Belge et l'Urbanisme*, por Pol de Bruyne. «Habitation et Urbanisme». Bruselas. Nos. II/IV. Año 1939. Pg. 39.

II - POLÍTICA DE LA VIVIENDA, FINANCIACIÓN, ETC.

- Préstamos hipotecarios para la compra de inmuebles rurales e introducción de mejoras* (Art. 28, inc. f, Ley 11.684). Importes acordados desde set./1935 hasta dic./1939. Banco de la Nación Argentina: Memoria y Balance general del 48° ejercicio (año 1939). Pás. 25, 18 y 23.
- La loi Néerlandaise sur l'habitation*, por el Dr. J. KRUSEMANN. «Habitation et urbanisme» (Fédération internationale de l'habitation et de l'urbanisme). Bruselas. Nos. II/IV. Año 1939. Pg. 3.
- L'habitation au Canada*. «Habitation et urbanisme» (Fédération internationale de l'habitation et de l'urbanisme). Bruselas. Nos. II/IV. Año 1939. Pg. 33.
- La législation sur l'habitation dans les différents Etats de l'Amérique du Nord*. «Habitation et urbanisme» (Fédération Internationale de l'habitation et de l'urbanisme). Bruselas, Nos. II/IV. Año 1939. Pg. 38.
- Medidas para abaratar el costo de la vida*. «Noticias de la Oficina de Información obrera y social. Unión Panamericana». Washington. N° 1. Junio, 1940. Pg. 5.
- Regional differences in the cost of housing*. «Monthly Labor Review» (United States Department of Labor. Bureau of Labor Statistics). Noviembre, 1939. Vol. 49. N° 5. Pg. 1094.
- Buildings and loan associations, 1938*. «Monthly Labor Review» (United States Department of Labor. Bureau of Labor Statistics). December, 1939. Vol. 49. N° 6. Pg. 1417.

- Reduced insurance and utility rates for public housing projects.* « Monthly Labor Review » (United States Department of Labor. Bureau of Labor Statistics). December, 1939. Vol. 49. N° 6. Pg. 1418.
- British housing progress, 1938-39.* « Monthly Labor Review » (United States Department of Labor. Bureau of Labor Statistics). December, 1939. Vol. 49. N° 6. Pg. 1419.
- Limited dividend housing in New York.* « Monthly Labor Review » (United States Department of Labor. Bureau of Labor Statistics). January, 1940. Vol. 50. N° 2. Pg. 362.
- Managements of New York city housing projects, 1938.* « Monthly Labor Review » (United States Department of Labor. Bureau of Labor Statistics). January, 1940. Vol. 50. N° 2. Pg. 364.
- Municipal Housing in Copenhagen.* « Monthly Labor Review » (United States Department of Labor. Bureau of Labor Statistics). January, 1940. Vol. 50. N° 2. Pg. 366.
- Vivienda obrera*, por el Arq. Wladimiro Acosta. « Boletín del H. Concejo Deliberante ». Problemas de Urbanismo. Marzo, 1939. Año III. T. 3° Bs. As. Pg. 115.
- Vivienda popular en Méjico*, por el Ing. Félix F. Palavicini. « La Subasta ». Marzo a Mayo, 1940. N° 8. Año I. T. 2. Bs. As. Pg. 5.
- Inembargabilidad de la casa-habitación del empleado u obrero del Estado.* Proyecto de ley de los Diputados Nacionales, Dres. Adolfo Mujica y Urbano de Iriondo. « Subasta ». Marzo a Mayo, 1940. N° 8. Año I. T. 2. Bs. As. Pg. 26.
- Vivienda del Bancario* (Contribución a los fines del « Hogar bancario » creado por la ley 11.575). « Subasta ». N° 8 (Año I. T. 2. Marzo a Mayo, 1940). Pg. 38.
- Public housing management.* A course of lectures offered by New York University Division of general education in cooperation with the Municipal civil service commission and the New York Housing Authority. Wáshington. New York, 1938.
- Construction activity in the United States (1915-37).* U. S. Department of commerce. Wáshington, 1938.
- Financial survey of urban housing* (Statistics on financial aspects of urban housing), por David L. Wickens. Department of commerce, U. S. América. Wáshington, 1937.

III. - ASPECTO SOCIAL E HIGIENICO

- Allowances to families of mobilized men in European countries.* « Monthly Labor Review » (United States Department of Labor. Bureau of Labor Statistics). December, 1939. Vol. 49. N° 6. Pg. 1362.
- The working class home: its furnishing and equipment* (Report by the council for art and industry). London, 1937.
- Lavanburg homes* (Practices and experiencies of the). Fred. L. Lavanburg Foundation. New York City, 1937.
- Public housing management.* A course of lectures offered by New York university division of general education in cooperation with the Municipal civil service commission, and the New York housing authority. Washington, 1938.

IV - LIBROS, REVISTAS, PERIODICOS, ETC.

- Arquitectura.* Revista del Colegio nacional de arquitectos. Nos. 77 (diciembre, 1939) y 78 (enero-febrero, 1940). La Habana, Cuba.
- Memoria y balance del Banco de la Nación Argentina* (ejercicio 48°, año 1939). Contiene datos sobre los préstamos hipotecarios acordados para la compra de inmue-

- bles rurales e introducción de mejoras, desde set./1935 hasta dic. 31/1939, Pgs. 25, 18 y 23.
- Informations de la Fédération Internationale de l'habitation et de l'urbanisme.* N° 2, año 1939. Bruselas. Bélgica.
- Habitation et urbanisme* (Fédération internationale de l'habitation et de l'urbanisme). Bruselas. Nos. II/IV. Año 1939. Contiene varios artículos firmados y abundante información sobre urbanismo y vivienda en Alemania, Dinamarca, España, Francia y Unión Sudafricana.
- Bulletin de la Société Française des habitations a bon marché.* Año 1940. N° 1. París.
- Noticias de la Oficina de información obrera y social.* Unión Panamericana. Washington. N° 1. Junio, 1940. Con abundante información sobre cuestiones sociales en los países de América. Nos interesa destacar la referente a medidas tomadas en algunos países de América para abaratar los alquileres. Se ocupa, también, del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular.
- El Hormigón poroso en la vivienda popular,* por el Ing. Juan Bentura Borgarelli, con prólogo del Ing. Carlos Wauters. Montevideo, 1940. Folleto de 31 pgs.
- The Working class home: its furnishing and equipment* (Report by the Council for Art and industry). London, 1937.
- Boletín del H. Concejo Deliberante.* Problemas de urbanismo. N° 11. Año III, T. III. Marzo de 1940. Bs. As.
- Subasta.* Revista de la vida inmobiliaria argentina. Año I, N° 8. T. 2. Marzo a Mayo, 1940. Ver pgs. 5, 26 y 38, que se refieren a la vivienda popular.
- Fourth annual report of the federal housing administration.* Washington, 1938.
- Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular; conclusiones.* «Arquitectura». Revista del Colegio nacional de arquitectos. Nos. 78-79 (enero-febrero, 1940). La Habana. Cuba. Pg. 42.
- Investigaciones sociales.* Departamento nacional del trabajo. Bs. As. 1940.
- Boletín de la biblioteca del Congreso.* Nos. 33-34. Enero-abril, 1940. Bs. As.

ENTRADA	4 13 58
EXPED.	90/2/53
PEDIDO	
ORDEN	Renuncia
ORDEN	Castro
N.º ASIES.	109
VALOR U.º	5=
VOLNER.	1 E. J. 1
REGISTR.	111111