

MINISTERIO DEL INTERIOR

La
Habitacion Popular

BOLETIN
DE LA
COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LEY 9677

AÑO VII

ENERO - MARZO 1941

N^{os.} 26

LA HABITACION POPULAR

Boletín

de la

Comisión 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

VOCAL

DR. ENRIQUE B. DEMARIA

SR. ANGEL N. L. LUNGARZO

SECRETARIO

SR. JAVIER BONIFACIO

LA HABITACION POPULAR

Boletín Oficial de la Comisión Nacional de Casas Baratas

Publicación Trimestral

Año VII

ENERO - MARZO 1941

Nº. 26

SUMARIO

COLABORACION	Pág.
ARQ. JULIO V. OTAOLA. — El urbanismo y el factor humano	1
LEGISLACION Y PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS	
INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA:	
Proyecto de ley sancionado por el Senado	9
Discusión parlamentaria	24
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS:	
Proyecto de ley del diputado Marcó, creando la Dirección General de viviendas económicas	81
PROVINCIA DE SANTA FE:	
Concejo Deliberante de Santa Fe. Proyecto de ordenanza creando la cooperativa de la vivienda de la Ciudad de Santa Fe	91
NICOLÁS P. MUZIO, DOMINGO PRONSATO Y NÉSTOR A. CASANOVA. — La Vivienda en Bahía Blanca	93
J. ROYER. — Construcción en altura y en superficie. - Casas colectivas e individuales. - Informe general al Congreso Internacional de la Habitación. París, 1937.....	137
ACTUALIDAD	
Se iniciará la construcción de la casa colectiva en la Boca	142
Encarecimiento de la vivienda obrera en la ciudad de Buenos Aires	142
Inauguración de las nuevas viviendas del Barrio « Alvear »	143
Concurso de anteproyectos para viviendas económicas individuales organizado por el Instituto del Cemento Portland Argentino	147
BIBLIOGRAFIA	153

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

El Urbanismo y el Factor Humano

Por el Arq. Julio V. Otaola

El afán tan humano de buscar la causa promotora de los fenómenos, hace frecuente el error de atribuir a ciertas condiciones formales, esa calidad. Tal ocurre muchas veces cuando se trata de la investigación de hechos sociales y tal lo que ocurre con el concepto que implica la palabra «urbanismo».

El urbanismo es un fenómeno que aparece con la asociación de hombres en el breve espacio de la «ciudad», y este hecho de carácter exclusivamente espacial es tomado, a veces, como fundamento ordenador de la vida social. Una estructura espacial como la ciudad, en sí misma, no puede producir efecto alguno. Las raíces de su influencia social hay que buscarlas mucho más lejos. No son las condiciones de espacio o de distancia las que producen los fenómenos derivados de la vecindad sino los factores espirituales y morales que desarrollan esas relaciones los que cuentan, si bien se manifiestan dentro de una forma espacial y juegan con sus modificaciones o correcciones.

Ubicar al urbanismo dentro de la sociología significa acordar ciertas condiciones formales del limitado espacio en que se desarrolla la ciudad con los procesos de la colectividad y ellos nos lleva a destacar, como veremos, precisamente, la influencia preponderante del factor humano.

En los procesos de índole sociológica se asigna particular importancia a la relación histórica de los hechos. Por ese camino se inicia su comprensión y de su conocimiento se deducen, sino las leyes, por lo menos cierta forma de ordenación que permite preveer o comprender el desarrollo posible de los fenómenos. Algo así pasa con el urbanismo y por ello la importancia que tienen los estudios de la evolución urbana como preparatorios de las disciplinas urbanísticas.

Quien se interese en conocer pues, la «ciencia de las ciudades» encontrará por ejemplo en el magnífico libro de Poëte «Introducción al Urbanismo» la más acertada acumulación de verdades que puedan decirse sobre las manifestaciones de su existencia y desenvolvimiento. La signi-

ficación de los fenómenos urbanos a través de la experiencia histórica se exponen allí con justa visión de conjunto y de detalle y su valoración se realiza con meditada ponderación de factores.

De la lectura de tal obra resultan un cúmulo de sugerencias que conforman un panorama nutrido y jugoso. El Urbanismo se presenta en toda la importancia que cabe asignarle como disciplina científica y artística. « *El Urbanismo es una ciencia de observación* » dice Poëte y con tal aforismo encuadra su tesis que asigna al estudio de la evolución de las ciudades papel preponderante entre los destinados a formar el conocimiento pleno del organismo urbano como estructura social.

Pero indudablemente no se agotan, con el estudio de la evolución urbana, las posibilidades del Urbanismo. Ese no es sino el comienzo de un largo camino que conduce al técnico urbanista al dominio de los resortes que le permiten realizar planes que contemplen el porvenir de las ciudades. La lección del pasado, la fijación en el tiempo de hechos y fenómenos, no valdrían nada por sí, en el caso que se los considerara desprovistos de todo sentido humano. Las estadísticas si bien constituyen la expresión directa de la observación y reflejan cuantitativamente el desarrollo de los fenómenos, no siempre muestran la esencia de los hechos. Son verdades relativas a las que cabe asignar, en una política de directivas, papel importante, sí, pero no preponderante.

El Urbanismo comporta, tanto la apreciación de un fenómeno social cuanto la conjunción de hechos sobre los cuales se asienta una técnica de viejas raíces, pero que está siendo extraordinariamente remozada por las imperiosas necesidades que impone el progreso maquinista del siglo XX y con esa técnica hace su aparición la « *urbanística* ».

Urbanismo y urbanística, he ahí dos palabras que conforman el misterio de dos ideas. Y dos ideas que deben diferenciarse para que, por estricta ordenación de jerarquías, lleguemos a la ubicación de la una dentro de la filosofía social y de la otra dentro de la tecnología aplicada.

Para precisar esta diferencia intentaré una definición aclaratoria:

El *Urbanismo* es un fenómeno, la *urbanística* es una disciplina que se apoya en ese fenómeno. El *urbanismo* nace con la primera agrupación de viviendas, la *urbanística* nace con el primer arquitecto que pretende su ordenación. El *urbanismo* es, la *urbanística* se hace.

Entra así el urbanismo a formar parte de la Sociología y por ello requiere para su estudio el método de analizar los tres aspectos de su estructuración filosófica: los procesos de la vida individual; las relaciones humanas y por último las estructuras de la vida social. En todos ellos están siempre presentes en primer término los valores espirituales, morales y psicológicos.

El asignarle pues al urbanismo la posición que realmente le cabe asumir dentro de la filosofía social, obliga a la depuración del bagaje técnico de la urbanística a fin de que sus realizaciones procuren la valorización del factor humano.

Los fenómenos de la geografía humana en cuanto entran en la órbita del urbanismo se han considerado hasta ahora como hechos normativos de la vida social. ¿Pero se ha relacionado acaso, en la forma que realmente debía hacerse, a la urbanística con la sociología? Creo que no.

El urbanista ha admitido, sin análisis, los hechos consumados. La industrialización, la función administrativa, la función económica, el crecimiento desmesurado como fenómenos fatales sobre los cuales tenía que tomar conocimiento al solo efecto de anotarlos en la ficha de su archivo de antecedentes. Pero si esos fenómenos producían una verdadera perturbación social y moral, si esos hechos eran el resultado de una desvalorización del factor individual y si los mismos implicaban, a veces, la caducidad de los valores espirituales, eso, no ha sido suficientemente considerado o estudiado y tampoco ha sido suficientemente contemplado por la urbanística en su política de realizaciones. A este respecto conste que no incluyo en esta « *humanización* » de la *técnica urbanística* a los adelantos o previsiones de orden exclusivamente material que han constituido una no despreciable materia de orgullo para el urbanista del siglo XX.

El problema de la ciudad moderna ha excedido los términos en que se situaron nuestros antepasados cuando previeron su estructura espacial. El fenómeno de su crecimiento desordenado ha provocado perturbaciones de índole funcional y lo que es más grave, aunque no ha sido suficientemente destacado, ha producido un desequilibrio de orden social. Ese crecimiento repentino, —que cabe atribuir principalmente a la mecanización excesiva—, y la consecuente prosperidad de sus habitantes ha atentado contra la buena organización de los conglomerados y ha perturbado el ritmo vital de las regiones que se han visto arrastradas por una corriente centrípeta desaforada, « Las corrientes de lava del urbanismo invasor », como les llama Abercrombie.

Si materialmente esa alteración del ritmo social acaecido como consecuencia de la aparición del « tumor urbano », ha significado la declinación de los poderes vitales de la sociedad, espiritualmente han sido afectados los cimientos morales de la comunidad. Muchos son los síntomas que pueden mencionarse a este respecto.

En general, desde fines del siglo pasado se ha evolucionado transformando la población agraria en población urbana. Desarraigados del suelo, sujetos a una disciplina industrial anarquizante y alejados de la natu-

raleza los habitantes de la ciudad debilitaron su sentido de cooperación y perdieron los viejos hábitos de la vida patriarcal. La restricción voluntaria de la natalidad ha transformado el concepto de familia, con la disminución del número de hijos se ha perdido la escuela de la responsabilidad tan ampliamente aleccionadora.

Bien es verdad que la vida en la ciudad actual tiene mayores atractivos de orden material. La lucha por la existencia es más fácil, abunda el dinero y las ocasiones de prosperar rápidamente, aunque muchas veces sea a costa del dolor de nuestros semejantes. Las últimas generaciones han asistido al proceso del crecimiento de las ciudades y a su progreso tecnológico y también han visto empobrecerse al campo y debilitarse los vínculos de la vida rural. La ciudad se ha enriquecido a su costa.

Creo oportuno mencionar unas frases de Huxley respecto a las relaciones de la sociedad actual.

« Hombres y mujeres, —dice Huxley— refriegan sus hombros con los « hombros de otros hombros y mujeres; pero el contacto resulta mecánico « y externo. Cada uno de ellos puede decir, repitiendo las palabras del « alegre molinero de la canción: « No me importa de nadie, no, ni a mí « ni a nadie, le importa de mí ». La vida metropolitana es « atomística » « termina Huxley. La ciudad, como tal no hace nada por coordinar sus « partículas humanas en un modelo de vida comunal, responsable ».

La prueba de la influencia espiritual que ha ejercido y ejerce la ciudad está en la diferenciación psicológica que existe entre el hombre de la ciudad y del campo.

Quien haya convivido, siquiera sea ocasionalmente, en nuestro campo, ha encontrado sin duda en muchos de nuestros paisanos algunas de las virtudes que casi siempre están ausentes en el hombre de la ciudad. Propensión a la meditación; sentido claro de la colaboración humana; resignada adecuación ante la adversidad; sobrestimación de la jerarquía moral, y ante él la incredulidad, el egoísmo, la materialización excesiva y la rebelión latente en el hombre de la ciudad.

Las causas de esa diferenciación psicológica son pues, conocidas. El desequilibrio entre la función urbana y la rural se traduce también en un desequilibrio espiritual, es un verdadero divorceio entre el hombre de la ciudad y el hombre del campo.

¿ Es posible procurar un mayor equilibrio entre ambas fuerzas sociales? Nada hace presumir lo contrario, a condición de que tal equilibrio se procure a base de la valorización del factor humano en todas las operaciones que tiendan a la ordenación y mejoramiento del individuo o de la colectividad.

En el camino emprendido para adentrarnos en el espíritu de la ciudad debemos revelar la verdad que puede resumirse en esta frase, dura pero cierta: « *La ciudad es una máquina que se alimenta de vanidades* », y si admitiéramos que el hombre puede llegar a ser esclavo de la técnica hasta el punto de que su actividad se rija en todos los movimientos por un sistema de ordenación mecanizada llegaríamos a la anulación del individuo y a la formación social de un rebaño sin conciencia.

Muy lejos de mi ánimo está el hacer una crítica destructiva del progreso material, o de los adelantos tecnológicos. Torpe sería desconocerlos y renegar de ellos, pero torpe es también desconocer la influencia nefasta, que en ciertos aspectos de la vida del hombre tiene la mecanización desordenada y la « standardización » neutralizante de la ciudad.

El hombre al alejarse de la naturaleza, se aleja más y más de su primigenia pureza. Ciertamente parecería que en su expulsión del jardín edénico fué lanzado por contraste a la ciudad para su castigo (1).

Si es fuerte la reacción natural del hombre a acomodar su existencia dentro de los moldes impuestos por la colectivización; reacción que se manifiesta en la necesidad del « veraneo », en el incremento del « camping » y en el desarrollo de las actividades deportivas, etc., todo ello para llenar una imposición de orden físico; no puede desconocerse que la reacción de orden espiritual no es tan evidente y persiste el *relajamiento de los vínculos de familia*, la *crisis de la vida hogareña*, y la *desaparición de los hábitos de cooperación*.

Es muy posiblemente por aquella reacción de orden físico, y también por la sabia política oficial de algunos países, que el ritmo del crecimiento de la ciudad, o más propiamente del crecimiento *metropolitano*, se ha visto disminuído a costa de un aumento apreciable de la población *sub-urbana*.

En los Estados Unidos se ha anotado entre los años 1920 y 1930 un aumento del 36 % para los núcleos satélites y sólo el 19 % para los centros metropolitanos.

Eso marca ya una reacción favorable a lo que podríamos llamar « desurbanización » de la ciudad o « ruralización » de la ciudad. Pero no es todavía lo suficientemente acentuada como para promover el necesario equilibrio; sobre todo mientras no se reaccione revitalizando los valores morales y espirituales.

¿Debe el urbanista inspirar su acción teniendo en cuenta esa necesidad? Creo que sí, y que, en cierto modo despojándose de parte de su bagaje

(1) *Ha nacido el hombre pegado a la tierra y la civilización le mantiene pegado a la máquina.*

tecnológico puede humanizar su arte, así como el arquitecto puede y debe hacerlo con el suyo.

El arquitecto es esencialmente un compositor y por serlo puede, incluso, crear por intuición. He ahí la diferencia esencial con el técnico puro que disciplina sus creaciones y las apoya en una verdad ya demostrada.

Humanizar su arte significa para el arquitecto espiritualizar sus creaciones utilizando la técnica como un medio y no como fin de su obra puesta al servicio del hombre. Para el urbanista también la técnica debe ser un medio puesto al servicio de la colectividad, pero de una colectividad de hombres y no de « robots » o entes mecanizados.

Se olvida a menudo, en el afán de planificarlo todo, en el afán de formular programas de transformaciones colectivas, que la comunidad carece de sentido vital si olvida que está formada por hombres que viven una vida física pero que se mueven dentro de un clima de espíritu.

Los programas de socialización, los ordenamientos económicos y jurídicos y aún los planeamientos políticos y urbanísticos no acuerdan al hombre el papel preponderante que en realidad le cabría desempeñar y lo que es más grave descuidase el estudio del hombre y la corrección de sus vicios de conciencia. Tienden a la remodelación de la Sociedad y no procuran el mejoramiento del individuo, ni siquiera contemplan la posibilidad de colocarlo en el camino de ese mejoramiento.

Esta despreocupación por el hombre que cabe inculpar a los promotores de las reformas sociales —*siendo el catolicismo la única que escapa a esa crítica*— ha disminuído también el sentido humano de las previsiones urbanísticas restándoles en la mayor parte de los casos el soplo humanizante de que han menester para que sean perdurables y fecundas.

Pero, preguntaría, ¿podría el urbanista erigirse en factor activo de reformas de fondo en el campo de su técnica con vistas al problema humano y social, sin peligro de malograr su esfuerzo y aún sin peligro de errar en sus conclusiones?

Naturalmente que este peligro existe, pero ello no impide que deba preocuparse por considerarlo, y al hacerlo deberá llegar a la conclusión de que sus realizaciones se valorizarían con la concurrencia a una acción para mejorar al individuo en el campo de la conciencia.

Si me preguntarais ¿qué debe hacer el urbanista para que su acción pueda ser eficaz en su aspecto social?, os contestaría: ante todo, *despertar su propia conciencia* y luego *golpear en la conciencia de sus semejantes hasta conseguir despertarla*.

Ya en este punto, a un paso de la utopía, confío no caer en ella si logro hacer comprender el posible alcance que doy a estos conceptos al referirme a un hecho concreto.

He dicho que la urbanística es la técnica encargada de organizar la estructuración del espacio limitado de la ciudad. Estructurar la ciudad es asignar el campo de acción a las funciones urbanas y también —lo que no es menos importante— disponer sus elementos en forma que esas funciones adquieran la amplitud y eficiencia que realmente les corresponde con miras a la dignificación de la persona humana.

El urbanista debe tener muy presente ese concepto cuando realiza el planeamiento de los núcleos de vivienda. En el camino de esa dignificación debe admitir que la función residencial es la primordial y que a ella deben supeditarse todas las demás, pues que ni la función administrativa, ni la comercial, ni la industrial acordarán trascendencia social a la obra de la urbanística.

Es pues en el estudio del régimen de la vivienda y en la forma de planear y realizar esa vivienda donde puede y debe desarrollarse la acción positiva de corrección de los vicios que comentamos.

En primer término debe considerarse la necesidad de dignificar al núcleo fundamental de la Sociedad: la familia. Ella es su piedra angular y sobre ella debe descansar toda la compleja trama de la formación social.

Para procurar esa dignificación deben disponerse los núcleos de vivienda con el concepto de que el hombre necesita mantenerse arraigado al hogar y disponer de las comodidades mínimas para su mujer y sus hijos, y que lejos de ser substraído a la vida sana y natural necesita ser acercado a la naturaleza.

Para cumplir esta política humanizante la directiva es clara. Débese dotar a la ciudad de núcleos de viviendas sanas y completas en forma que el hombre más modesto se haga propietario y disponga de un pequeño jardín y si es posible una pequeña huerta. Los núcleos deben organizarse para que dispongan de todos los servicios de asistencia social requeridos para su elevación moral, educación y salud física. Y por último debe destruirse el divorcio entre la ciudad y la naturaleza o mejor entre el habitante de la ciudad y la naturaleza. El jardín, la plaza, el parque, el espacio verde en una palabra, debe ser el complemento obligado e indispensable de las previsiones urbanísticas puestas al servicio de la colectividad para humanizarla.

Quien comparta estos conceptos sobre la influencia del factor humano en la urbanística no debe debilitar su fe ante la calificación con que algunos espíritus cerradamente materialistas señalan a sus sostenedores. *To-*

do esto es una utopía —dicen— y en esto tienen algo de razón aunque no debe olvidarse que los que así soñamos —por no decir pensamos— estamos muy bien acompañados. Thomas More el gran amigo de Erasmo; el humanista, el que se dejó decapitar por no hacer traición a su conciencia, al describir la ciudad capital de los utópicos, la ciudad de Amaurota, menciona los vastos jardines extendiéndose detrás de cada casa y cerrados por todos lados por las casas que se adosan a ellos. « No existe ninguna casa —dice— que no tenga puerta a la calle y poterna en el jardín. Los utópicos preocupan mucho de sus jardines en los que tienen vides, frutales, plantas y flores y una vegetación tan rica y cuidada como nunca se vió ».

Y a cuatro siglos y medio de distancia todavía suspiramos por la ciudad de Amaurota... .

LEGISLACION Y PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS

Instituto Nacional de la Vivienda

Proyecto sancionado por el Senado en 20 de diciembre de 1940

CAPÍTULO I

Creación y organización del Instituto Nacional de la Vivienda

Creación del Instituto. — Sus fines

Artículo 1º — Créase el Instituto Nacional de la Vivienda que tendrá por objeto propender al mejoramiento de las condiciones de habitación en todo el país, atendiendo especialmente al aspecto higiénico, técnico, económico y social del problema.

Personería jurídica

Art. 2º — El Instituto funcionará como repartición administrativa autárquica con personería jurídica propia.

Atribuciones y deberes

Art. 3º — El Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

1º Construir viviendas económicas individuales o colectivas sobre programas de conjunto, previa adopción de planes generales que tiendan indefectiblemente:

a) Al ordenamiento de zonas de vivienda, ya sea en las ciudades o en sus suburbios o en las regiones rurales;

b) A regular en forma racional el crecimiento de las ciudades y a eliminar gradualmente las viviendas insalubres y peligrosas, asegurando a los habitantes más aire, más luz y espacios verdes y defendiéndolos con-

tra los perjuicios ocasionados por el uso de las propiedades comprendidas en las zonas de residencia en forma incompatible con ese destino; y

c) A facilitar, en suma, la realización de futuros planes de urbanización.

2º Invertir, en el cumplimiento de los fines precedentemente indicados, sus bienes y recursos propios y los que terceros pongan a su disposición con ese destino, y adquirir las citadas viviendas, alquilarlas o venderlas; así como intervenir en su construcción, compra, locación y venta, como mandatario de terceros;

3º Propender, simultáneamente con el cumplimiento de sus propósitos:

a) A la formación de una industria de la construcción y de los artefactos afines, con la utilización de materiales y recursos del país; y

b) Someter a normas los productos de esa industria y a regularizarla y consolidarla.

4º Asesorar al Poder Ejecutivo nacional en todo lo relativo al problema de la vivienda y someterle a su aprobación:

a) Las bases generales a que deberán ajustarse todas las viviendas a construir o financiar con la ayuda de los poderes públicos;

b) Las condiciones particulares que se exigirán a las casas para que el régimen especial de la vivienda popular creado en el capítulo II de esta ley les sea aplicable;

c) Las normas reglamentarias que han de regir el uso de las viviendas construídas con sus fondos y con fondos provistos por el Organismo de Financiación del Banco Central creado por la ley;

d) Y las normas a las cuales se ajustará la distribución entre las distintas zonas del país de los fondos que el Organismo de Financiación del Banco Central provea para construcciones económicas.

5º Ejercer funciones de contralor y de tutela a fin de asegurar que las construcciones económicas ejecutadas por entidades públicas y privadas con fondos provistos por el Organismo de Financiación, sean realizadas ajustándose estrictamente a las bases generales a que se refiere el apartado a) del inciso 4º de este artículo; y con el objeto de que dichos fondos sean empleados en la forma más eficiente en los fines de su concesión y que las construcciones hechas con ellos sean utilizadas conforme a su destino de acuerdo con las disposiciones de esta ley y la reglamentación pertinente. Además, calificar a las casas sujetas al régimen del capítulo II de esta ley y vigilar que los beneficios por las franquicias fiscales previstas en este régimen cumplan con las obligaciones correlativas;

6º Ejercer funciones de conciliación y arbitraje entre vendedores y compradores, y locadores y locatarios de las casas construídas con fondos

provistos por el Organismo de Financiación, cuando así se hubiere convenido previamente con las partes en los respectivos contratos;

7º Coordinar el funcionamiento de todas las dependencias oficiales y administraciones locales que se ocupen de la vivienda, tendiendo a la paulatina incorporación de todas ellas en el Instituto creado por esta ley a fin de construir un organismo único de la vivienda;

8º Ejercer todas las facultades otorgadas a la Comisión Nacional de Casas Baratas y ejecutar, en general, todos los actos que sean necesarios o convenientes para la realización de los fines de su creación, dentro de las limitaciones establecidas en esta ley y los decretos reglamentarios;

9º Expropiar las fincas que le sean necesarias para los fines de su creación como así también toda vivienda clasificada como conventillo o inquilinato, que a juicio de la autoridad sanitaria o municipal sea reconocida como insalubre, las cuales se declaran de utilidad pública.

El precio quedará fijado por el valor medio de tasación de los últimos 10 años, a los efectos del pago de la contribución territorial, acrecida con el 20 % sobre este promedio de valuación en concepto de toda indemnización.

Para hacer efectivas estas expropiaciones será necesario que la resolución sea tomada por la unanimidad de los miembros del directorio y aprobada por el Poder Ejecutivo;

10. Levantar censos decenales y realizar estudios estadísticos permanentes sobre el estado de la vivienda popular y colectiva en las ciudades y pueblos importantes de la República, quedando obligadas las oficinas y dependencias nacionales, provinciales y municipales a prestarle su concurso, según lo disponen los artículos 3º y 4º de la ley número 3.180.

Directorio del Instituto. — Su composición

Art. 4º — El Instituto estará administrado por un directorio compuesto de cinco miembros que ejercerán sus funciones durante el término de tres años y podrán ser reelectos. El presidente y tres vocales serán nombrados por el Poder Ejecutivo con acuerdo del Senado y el cuarto vocal será designado por el Organismo de Financiación del Banco Central de la República Argentina.

Gerente del Instituto

Art. 5º — El directorio designará un gerente general del Instituto, cargo que podrá corresponder al director designado por el Organismo de Financiación.

Responsabilidad de los miembros del directorio

Art. 6º — Los miembros del directorio serán personal y solidariamente responsables por los actos del directorio, salvo expresa constancia, en actas, de su voto en contrario y sin perjuicio de la responsabilidad especial que le incumbe al gerente en tal carácter.

Remuneración de los miembros del directorio

Art. 7º — El presidente tendrá una remuneración mensual de \$ 1.500 m/n. y los vocales se distribuirán la suma de \$ 4.800 m/n. mensuales por asistencia.

Cálculo de recursos y presupuesto

Art. 8º — El directorio proyectará anualmente el cálculo de recursos propios del Instituto y el presupuesto de las obras que realizará con tales recursos y de sus gastos administrativos, los que elevará al Poder Ejecutivo para que éste los someta a la aprobación del Congreso de la Nación.

Si el Congreso no le hubiese dado presupuesto hasta el 1º de enero, se aplicará el presupuesto aprobado por el Poder Ejecutivo.

Control de la contaduría

Art. 9º — La Contaduría General de la Nación intervendrá en la aprobación de las cuentas de gastos e inversión de los fondos y recursos propios del Instituto, sin perjuicio de las cuentas que éste deberá rendir al Organismo de Financiación del Banco Central como deudor o mandatario, en la forma que establecerá por decreto el Poder Ejecutivo después de oído el Banco Central.

Balance y memoria

Art. 10. — Los ejercicios financieros del Instituto se cerrarán en la misma fecha que la ley fije para el cierre de los ejercicios financieros de la Nación. El directorio elevará al Poder Ejecutivo de la Nación, dentro del primer trimestre siguiente, la memoria correspondiente al ejercicio terminado juntamente con el balance y la rendición de las cuentas, los que el Poder Ejecutivo enviará oportunamente al Congreso Nacional.

Organización administrativa

Art. 11. — Al directorio corresponde nombrar y remover al personal administrativo y técnico del Instituto.

Para el desarrollo de sus actividades en el interior del país, podrá establecer delegaciones locales permanentes o transitorias.

Transferencia del activo y pasivo de la Comisión Nacional de Casas Baratas

Art. 12. — El Instituto se hará cargo del activo y pasivo de la Comisión Nacional de Casas Baratas, la que cesará en sus funciones.

El Instituto percibirá los recursos asignados por la ley número 9.677 a dicha Comisión y los destinará al mejor cumplimiento de los fines previstos en la presente ley. Los contratos de construcción, locación y venta en vigor seguirán rigiéndose por las disposiciones de la ley número 9.677.

Percibirá también los recursos que se establezcan en la ley de presupuesto o leyes especiales y los que le entregue el Organismo de Financiación que no podrán ser inferiores a \$ 40.000.000 m/n. en el primer año de su funcionamiento.

El Organismo de Financiación deberá entregarle, además, todas las sumas que le faltare comprometer, al cumplir el primer año de su creación, para completar los \$ 200.000.000 m/n. que debe destinar por ley a edificación.

El Instituto Nacional de la Vivienda deberá invertir este suplemento sobre los \$ 40.000.000 m/n. en forma tal que sumados a los ya comprometidos por el Organismo de Financiación, se cumplan las proporciones entre la Capital Federal, provincia y territorios nacionales que establece el artículo 6º de la ley que crea el Organismo de Financiación.

CAPÍTULO II

Régimen especial de la vivienda popular

Requisitos para gozar del régimen especial

Art. 13. — Con el objeto de abaratar la construcción de viviendas populares, sean ellas casas colectivas de renta mínima o pequeñas viviendas individuales, facilitar la adquisición de estas últimas por sus ocupantes

y asegurar el uso de unas y otras conforme a los fines de bienestar general que persigue la presente ley, establécese un régimen especial fiscal y civil, en favor de estas viviendas, de acuerdo con las disposiciones siguientes:

Sólo darán derecho a los beneficios del régimen especial las casas construídas, en construcción o proyectadas que respondan a las condiciones técnicas, económicas, higiénicas y sociales que establecerá la reglamentación del Poder Ejecutivo a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda.

Corresponderá al Instituto apreciar si un inmueble reúne las condiciones exigidas. Si las considera cumplidas, así lo declarará e inscribirá el inmueble a pedido del interesado en el registro a que se refiere el artículo siguiente. Sin esta inscripción no se podrán hacer valer los beneficios del régimen especial.

Registro especial

Art. 14. — El Instituto Nacional de la Vivienda llevará un Registro Público Nacional de los inmuebles comprendidos en el régimen especial establecido en esta ley.

En el registro se asentarán, además de los datos necesarios para identificar el bien, sus medidas, linderos y ubicación, la descripción de las mejoras y demás detalles que corresponda mencionar, así como la declaración de que el inmueble está sujeto al régimen especial; todos los hechos, actos, contratos y sentencias que creen, declaren, modifiquen, extingan o de cualquier manera afecten derechos sobre el inmueble, con inclusión de los contratos de construcción, compraventa, promesa de compraventa, locación, préstamos y constitución de hipoteca.

A pedido de los interesados, el Instituto expedirá testimonio de las inscripciones del registro, para que aquéllos puedan hacer valer sus derechos ante quien corresponda.

Relación con los registros locales

Art. 15. — Cuando el Instituto Nacional de la Vivienda haya declarado e inscripto en su Registro que un inmueble queda comprendido en el régimen especial, se lo comunicará a la oficina de registro en cuya jurisdicción se encuentre situado el bien, a fin de que ésta haga constar en sus libros que dicho inmueble se halla afectado al régimen de la presente ley.

Cuando el bien deje de estar sujeto al régimen especial, el Instituto así lo declarará y lo comunicará al registro local, para que éste lo haga constar en sus libros.

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el Instituto remitirá a las oficinas de los registros locales copia de todas las anotaciones que se hagan en su registro y los registros locales comunicarán al Instituto todo pedido de anotación que se les haya formulado referente a bienes que están o hayan estado sujetos al régimen especial.

Las anotaciones del registro del Instituto correspondientes al período durante el cual un bien se hallaba sujeto al régimen especial, prevalecerán sobre las anotaciones del registro local correspondientes al mismo período.

Exención de derechos de registro

Art. 16. — Las anotaciones en el registro del Instituto Nacional de la Vivienda y en los registros locales referentes a bienes sujetos al régimen especial o a contratos que se hayan celebrado a su respecto, así como los testimonios de tales anotaciones estarán exentos de todo impuesto o derecho.

Exención de sellado

Art. 17. — Quedan exentos de todo impuesto de sellado o de oficina, nacional, provincial o municipal, los contratos y actos, escrituras públicas y actuaciones administrativas que tengan por objeto la adquisición de terrenos con destino a casas colectivas de renta mínima y pequeñas viviendas individuales y que se declaren sujetas al régimen especial, y la construcción, transferencia y locación de éstas, así como los contratos accesorios de garantía.

Exención de impuestos a la construcción

Art. 18. — La construcción de casas colectivas de renta mínima y de pequeñas viviendas individuales que se declaren sujetas al régimen especial estará exenta de todo impuesto nacional, provincia o municipal.

Exención de impuestos inmobiliarios

Art. 19. — Las pequeñas viviendas individuales y las casas colectivas de renta mínima declaradas sujetas al régimen especial, así como los terrenos en que ellas se levanten, quedarán exentos de todo impuesto na-

cional, provincial y municipal que grave directamente el valor de los inmuebles o su renta real o presunta, durante un plazo de 10 años a contar desde la fecha en que se inicie la construcción. Durante los 5 años siguientes sólo contribuirán con la mitad de la tasa, aplicable a las propiedades similares.

La exención total o parcial prevista en el presente artículo sólo regirá en los siguientes casos:

1º Cuando el propietario de la casa sea el Organismo de Financiación o alguna entidad pública;

2º Cuando el propietario sea una entidad privada que no cobre a título de alquiler o cuotas de adquisición más que las sumas máximas que fije el contrato y la reglamentación pertinente y cumpla las demás condiciones que se establezcan en ellos;

3º Cuando el propietario de la casa individual sea su ocupante mientras cumpla las obligaciones que le incumben como propietario y deudor del precio y las que se establezcan en el contrato y en la reglamentación pertinente respecto del uso de la casa.

Exención del impuesto sucesorio

Art. 20. — Está exenta del impuesto a la transmisión gratuita de bienes y de todo otro impuesto nacional, provincial y municipal de incidencia similar, la transmisión de las pequeñas viviendas individuales comprendidas en el régimen especial por muerte de su propietario, siempre que los herederos fueran de aquellos que de acuerdo con el Código Civil tienen carácter de herederos legítimos. (Artículo 3545 del Código Civil).

La exención de impuestos provinciales y municipales concedida en este artículo regirá por un plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se inicie la construcción, sin perjuicio de que las autoridades locales competentes acuerden la franquicia con carácter permanente.

Arancel de escribanos

Art. 21. — El Instituto Nacional de la Vivienda someterá al Poder Ejecutivo nacional y a los gobiernos de provincias un arancel al que se ajustarán los honorarios de los escribanos que intervengan en los contratos referentes a inmuebles comprendidos en el régimen especial.

Registro de los contratos de venta y locación. — Contratos tipos

Art. 22. — Los contratos de venta y promesa de venta de las pequeñas viviendas individuales y los de locación de éstas y de las casas colectivas de renta mínima acogida a los beneficios del régimen especial, no se considerarán perfeccionados sino desde su inscripción en el Registro Público del Instituto Nacional de la Vivienda, inscripción que podrá ser solicitada por cualquiera de las partes.

Estos contratos deberán ajustarse a los modelos y contener las estipulaciones que establezca el Instituto.

Cualquier convención de las partes no registrada en el Instituto que derogue o modifique las convenciones registradas, será nula y sin ningún valor.

Limitaciones contractuales a la disposición de las pequeñas casas

Art. 23. — En los contratos de venta de las pequeñas viviendas individuales podrá estipularse por tiempo limitado:

- 1º Que el adquirente habite en la casa personalmente;
- 2º Que el adquirente se inhíba de alquilarla total o parcialmente.

Período inicial de promesa de compraventa

Art. 24. — La transferencia definitiva del dominio de las pequeñas casas individuales podrá subordinarse a la condición de que el adquirente haya habitado la casa previamente durante un plazo determinado.

Efectos de la promesa de compraventa contra terceros

Art. 25. — La promesa de compraventa inscrita en el Registro del Instituto Nacional de la Vivienda tendrá, desde la fecha de su inscripción, efectos contra terceros y obligará a los sucesores a título particular o universal tanto del vendedor como del comprador.

Amortización extraordinaria

Art. 26. — En cualquier momento el comprador podrá realizar amortizaciones extraordinarias de su deuda, siempre que éstas no sean inferiores al mínimo fijado en el contrato.

Fallecimiento del deudor en el período inicial

Art. 27. — Si el comprador falleciera durante el período inicial y estuviese en vigor un seguro que permitiera la cancelación inmediata del saldo de la deuda, la transferencia definitiva del dominio se operará a favor de los herederos del causante sin que sea necesario esperar el vencimiento de dicho período.

Transferencia definitiva del dominio

Art. 28. — Si vencido el período inicial a que se refiere el artículo anterior el comprador continuara ocupando la casa y siempre que no estuviese en mora con el pago de las cuotas convenidas, podrá pedir que se le otorgue escritura traslativa del dominio sin perjuicio de que subsistan las limitaciones al derecho de disposición previstas en el artículo 23, si eso se hubiese convenido en el contrato.

La parte de las cuotas pagadas durante el período inicial, en la proporción que establezca la tabla que se incluirá en el contrato, será imputada al precio de la venta, constituyéndose hipoteca por el saldo de la deuda.

Transferencia de derechos

Art. 29. — En cualquier momento después de vencido el período inicial, el comprador podrá transferir sus derechos a la casa, presentando al acreedor un nuevo adquirente dispuesto a comprarle sus derechos y a hacerse cargo del saldo de la deuda.

El contrato de transferencia no tendrá efectos sino desde su inscripción en el Registro del Instituto Nacional de la Vivienda.

Situación del adquirente después de pagados dos tercios de la deuda

Art. 30. — Una vez que el adquirente haya pagado las dos terceras partes del precio de la casa, se convertirá en mero deudor hipotecario y no subsistirán las limitaciones contractuales a que se refieren los artículos 23, 24 y concordantes.

Gastos de conservación

Art. 31. — Los gastos de conservación de la casa estarán a cargo del adquirente, tanto en el período inicial como después de que le haya sido

transferido el dominio. También responde de los impuestos y tasas de servicio si los hubiese.

Incumplimiento del deudor antes de pagar los dos tercios del precio

Art. 32. — El acreedor podrá reservarse el derecho de dar por rescindido el contrato sin pronunciamiento judicial si, mientras no se hayan pagado las dos terceras partes del precio de adquisición, el deudor dejara de abonar cierto número de cuotas convenidas.

Este número será por lo menos de tres cuotas mensuales durante el primer quinquenio y de una cuota más por cada nuevo período de cinco años, debiendo contarse por entero el último período quinquenal iniciado.

La mora en el pago de las cuotas se producirá de pleno derecho por el mero transcurso de los términos.

El contrato determinará las demás obligaciones cuyo incumplimiento por el deudor dará lugar a rescisión y las condiciones exigidas para que el deudor quede constituido en mora.

Desalojo

Art. 33. — Si el acreedor fuese el Organismo de Financiación o una entidad pública, podrá sin más trámite procurarse un nuevo ocupante de la casa que se haga cargo del saldo de la deuda y proceder al desalojo del ocupante anterior dentro de un plazo de 10 días a contar de la rescisión operada conforme a las disposiciones del artículo anterior, requiriendo para ello el auxilio de la fuerza pública.

Si el acreedor fuese una entidad privada, el desalojo deberá ser ordenado por juez competente, salvo que en el contrato el deudor y el acreedor hubiesen convenido previamente dar intervención al Instituto Nacional de la Vivienda.

Rescisión por voluntad del adquirente

Art. 34. — El adquirente podrá liberarse en cualquier momento de la obligación de pagar las cuotas no vencidas, haciendo entrega de la casa y renunciando a los derechos que el contrato le acuerda.

Efectos de la rescisión

Art. 35. — En caso de rescisión no habrá lugar a devolución de cuotas de amortización, pero el comprador podrá pedir que se le devuelvan las amortizaciones extraordinarias que hubiese efectuado.

Las cuotas periódicas vencidas, pagadas o impagas, se considerarán como abonadas o adeudadas íntegramente en concepto de alquiler.

El comprador podrá exigir que el acreedor le indemnice del valor de las mejoras necesarias que hubiese introducido en la casa y de las útiles siempre que éstas se hayan hecho con la conformidad del acreedor, previa deducción del costo de las reparaciones necesarias que hubiera que hacer en la casa.

Incumplimiento del deudor después de pagar dos tercios del precio

Art. 36. — Si el deudor después de haber pagado las dos terceras partes del precio, dejara de cumplir el contrato quedando constituido en mora conforme con lo dispuesto en el artículo 32, el acreedor sólo tendrá derecho de dar por vencido el plazo de la obligación, persiguiendo, a más de las cuotas vencidas e impagas, el cobro del saldo del precio, que se determinará conforme a las tablas, sin computar las cuotas vencidas e impagas ni la correspondiente al período en que se produzca el desalojo. En el procedimiento ejecutivo no se admitirán más excepciones que la de pago.

Si el acreedor fuese el organismo o una entidad pública o se hubiese convenido en el contrato encomendar al Instituto Nacional de la Vivienda la ejecución, ésta se realizará aplicando las disposiciones de las leyes números 8.172 y 10.676 en cuanto no estuviesen modificadas por las de la presente y salvo en lo relativo a las bases y la publicación del remate que se ajustarán a la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda.

Responsabilidad por el saldo del precio

Art. 37. — El adquirente de una pequeña vivienda individual comprendida en el régimen especial responde del saldo del precio tan sólo con la casa hipotecada. La ejecución sólo podrá dirigirse contra ésta y no contra otros bienes del deudor.

Será nula y sin ningún valor cualquier convención de las partes contraria a lo dispuesto en el presente artículo.

Responsabilidad por culpa o dolo

Art. 38. — No obstante lo dispuesto en el artículo precedente, el adquirente responde personalmente por los daños que hubiese sufrido el acreedor o la casa, por el hecho del adquirente, así como por las cuotas vencidas

e impagas en el momento de hacer entrega de la casa o de ser desalojado de ella con inclusión de la cuota correspondiente al período en que se produzca la entrega o el desalojo.

Retención sobre sueldos

Art. 39. — Los adquirentes de pequeñas viviendas individuales podrán ceder o comprometer en otra forma para el pago del alquiler o precio hasta el 25 % de su sueldo, salario, jubilación o pensión, cualquiera sea el monto de éstos. Tales cesiones no aumentarán ni disminuirán la porción embargable de dichos ingresos que establezca la ley.

En la misma medida podrán afectarse las indemnizaciones por cesantía y por falta de preaviso que correspondan a los compradores en virtud del artículo 157 del Código de Comercio.

Tales cesiones o afectaciones no tendrán valor alguno mientras no hayan sido registradas en el Instituto Nacional de la Vivienda.

En caso de quiebra o concurso civil del adquirente, las retenciones sobre el sueldo, renta o indemnización, seguirán haciéndose y su deuda por el precio de la casa no entrará en el concurso, ni le afectará la carta de pago que se hubiese extendido al deudor.

División hereditaria

Art. 40. — En caso de muerte del adquirente o propietario de una pequeña vivienda individual comprendida en el régimen especial, o de su cónyuge, o de ambos, se aplicarán las disposiciones del Código Civil con las siguientes modificaciones:

1º Si el sobreviviente habitaba en la casa, en el momento del fallecimiento del premuerto y concurriesen herederos de éste sobre el bien, tendrá derecho de habitar la casa hasta su propia muerte sin perjuicio de los derechos del acreedor hipotecario y siempre que cumpla con las obligaciones emergentes del contrato. Sin consentimiento del sobreviviente la casa no podrá salir del estado de indivisión;

2º Mientras haya hijos menores, la propiedad seguirá en estado de indivisión, salvo que el juez competente, con la opinión favorable del representante legal de los menores y del asesor de menores, autorice la división.

Una sola propiedad goza del beneficio

Art. 41. — Una persona no podrá ser propietaria de más de una vivienda sujeta al régimen especial.

Si adquiriese más de una casa por cualquier causa que fuera, podrá designar la que desea mantener sujeta a dicho régimen. Las otras serán regidas por las disposiciones del derecho común, mientras no pasen a ser propiedad de una persona que no tenga otras casas de esta clase.

CAPÍTULO III

Disposiciones varias

Plazo de la inscripción hipotecaria

Art. 42. — Los efectos de la inscripción de las hipotecas que se hayan constituido sobre inmuebles en garantía de préstamos acordados en virtud de la presente ley o de la ley que crea el Organismo de Financiación, subsistirán hasta la completa extinción de la obligación hipotecaria.

Concurrencia de crédito hipotecario con créditos fiscales

Art. 43. — Si al ejecutarse una hipoteca constituida en garantía de préstamos acordados en virtud de la presente ley o de la ley que crea el Organismo de Financiación concurriesen sobre el precio del inmueble créditos por impuestos o tasas de servicios nacionales, provinciales o municipales, sólo serán preferidos al crédito hipotecario las tasas e impuestos correspondientes a los dos últimos años anteriores a la fecha de la ejecución.

Seguro

Art. 44. — Tanto el Instituto Nacional de la Vivienda como el Organismo de Financiación quedan facultados para establecer directamente o contratar con empresas aseguradoras, un seguro destinado a cubrir el saldo del precio de las construcciones que hubiesen realizado o financiado para el caso de que los adquirentes falleciesen antes de haber amortizado el total de la deuda.

El seguro podrá cubrir a otros riesgos que pudiesen poner en peligro la normal amortización de la deuda y por lo tanto la adquisición definitiva de la casa por los compradores o sus derechohabientes.

Fondos

Art. 45. — Los fondos que el Organismo de Financiación ponga a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda para financiar construc-

ciones, no estarán comprendidos en la limitación establecida en el artículo 4º, inciso b) de la ley que crea el Organismo de Financiación.

Fuero federal

Art. 46. — Corresponderá a la justicia federal conocer de los casos judiciales que suscite la aplicación de las disposiciones de la presente ley.

Transferencia de inmuebles

Art. 47. — Queda autorizado el Poder Ejecutivo para transferir al Instituto Nacional de la Vivienda, a título oneroso o gratuito, terrenos fiscales que se consideren aptos para levantar en ellos construcciones económicas.

El Instituto Movilizador de Inversiones Bancarias queda autorizado para transferir al Instituto Nacional de la Vivienda inmuebles de su propiedad como entrega a cuenta de la liquidación de su activo, sin perjuicio de los inmuebles que se resuelva transferirle a título oneroso.

Queda autorizada igualmente la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires para transferir inmuebles con el mismo fin.

Exención de impuestos

Art. 48. — Tanto el Organismo de Financiación como el Instituto Nacional de la Vivienda, sus bienes y los actos que realicen, quedan exentos de todo impuesto nacional, provincial o municipal.

Legislación supletoria

Art. 49. — Las disposiciones de la ley número 9.677 y sus modificaciones posteriores se declaran supletorias de la presente ley, en cuanto no se hallen modificadas por las disposiciones de ésta.

Art. 50. — El Instituto Nacional de la Vivienda mantendrá sus relaciones con el Poder Ejecutivo por intermedio del Ministerio de Hacienda.

Art. 51. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la sala de sesiones del Senado Argentino, en Buenos Aires, a 20 de diciembre de 1940.

DISCUSION PARLAMENTARIA

Sr. Martínez. — Pido la palabra.

El Senado debe tratar en la sesión de hoy, el despacho de la Comisión Especial Parlamentaria (1) encargada del estudio del problema de la vivienda popular y de protección a la familia. El señor senador por la Capital, doctor Palacios, hizo indicación de que los proyectos relativos a la vivienda popular y de protección a la familia numerosa fueran incorporados entre los asuntos a tratar en las sesiones de prórroga.

Felizmente, el hecho de que el Poder Ejecutivo haya enviado un proyecto de ley sobre reactivación económica y en ese proyecto de ley se haya consignado, entre uno de sus aspectos más importantes para reactivar la economía, el fomento de las construcciones baratas, que al mismo tiempo resuelve un grave problema social, ha permitido a esta comisión parlamentaria, en la que están representados todos los sectores de opinión en que se divide el Congreso nacional, formular un despacho por unanimidad, salvo las reservas en cuanto al Organismo de Financiación que han expresado los señores diputados Carlos P. Montagna y Doroteo Drake.

A esta altura bien poco queda por decir sobre el problema argentino de la vivienda. Aún perduran en este recinto las palabras elocuentes, como son siempre las suyas, con que el señor senador por la Capital, doctor Palacios, abordaba este problema en la última sesión de esta Cámara y destacaba la pequeñez del esfuerzo oficial argentino — ya que en veinticinco años la Comisión Nacional de Basas Baratas, por falta de recursos, solamente había podido construir 666 viviendas — con la magnitud del problema.

El señor ministro de Hacienda también había señalado todo el esfuerzo que en esta materia se había realizado en Estados Unidos y en los países principales de Europa, como Inglaterra, que había invertido más de 10.000.000.000 de pesos en la construcción de casas baratas desde el año 1920 a 1931; como Alemania, que ha gastado en residencias de 1924 a 1930, 18.000 millones de marcos. En Estados Unidos, desde 1921 a 1931, se invirtieron en esta clase de construcciones 25.000.000.000 de dólares, o sea, más de 100.000.000.000 de pesos argentinos.

Estadistas de fama notoria, hombres de gobierno, publicistas, sacerdotes, todos los que tienen una preocupación por los problemas sociales, repetidas veces han llamado la atención al país sobre la necesidad de resolverlos. Pero el problema en realidad sigue sin solución, por la carencia de recursos necesarios para poder iniciar construcciones en vasta escala de viviendas populares, que reemplacen las malas habitaciones que son causa de nuestro desprestigio.

La misma Comisión Especial Parlamentaria, que tengo la honra de presidir, había realizado una encuesta que se halla agregada en el orden del día correspondiente, y tenía sumamente avanzada su tarea, pero la situación de las finanzas como consecuencia de la crisis y de la guerra, impidió en cierto modo, pensar en nuevos recursos que podrían obtener con la aplicación de nuevos impuestos y la necesidad de mantener un plan eficiente de obras públicas, no permitió tampoco

(1) Este proyecto, conjuntamente con las modificaciones que al mismo propuso la C.N. de C.B., fué publicado en el número anterior de este Boletín (Tº VI, págs. 212 y sigts.).

pensar en la colocación de empréstitos especiales que permitieran iniciar en vasta escala la construcción de viviendas populares. Eso determinó una pausa en las tareas de la comisión. Pero vino al Congreso el proyecto del Poder Ejecutivo para reactivar la economía, y en el mismo, mediante movilización de los recursos estáticos de los bancos, como ya se ha expresado en la sesión pasada y sería redundante repetir ahora, se pudo contar con una fuente abundante de más de 200.000.000 de pesos para iniciar rápidamente el plan de construcciones económicas.

La comisión, entonces, reanudó sus tareas, tomó en consideración ese plan del Poder Ejecutivo, resolvió de acuerdo con el ministro de Hacienda que por lo menos de esos 200.000.000 de pesos, 40.000.000 se destinarán el primer año a la entidad que el Estado debe crear para organizar, contralorear y dirigir todo lo que se refiera o se vincule al problema de la vivienda. Organiza esta dependencia en forma de un instituto al que le fija sus facultades y al mismo tiempo estatuye en un capítulo aparte el régimen especial de la vivienda popular bajo distintos aspectos de los contratos, del seguro, de la liberación de impuestos, del régimen sucesorio, etcétera, para que la habitación popular no solamente fuera accesible materialmente con la construcción de viviendas, sino que el régimen que se creara le permitiera gozar de ella a sus beneficiarios.

Esa tarea de la comisión especial se ha traducido en el extenso orden del día que está a consideración de la Honorable Cámara. Es, en realidad, una tarea impersonal que a todos pertenece, porque se han tomado las ideas de los distintos proyectos que se habían presentado a esta Cámara y cuya enumeración se hace. Se han tomado especialmente del proyecto del senador que habla, del proyecto que presentó nuestro distinguido colega el senador por Entre Ríos, reproduciendo la eficaz e importante iniciativa del ex presidente Alvear durante el ministerio del doctor Maré, que creaba el Consejo Superior de la Habitación, se ha tomado del proyecto del doctor Laurencena, que reprodujo también una iniciativa semejante de nuestro extinto colega el ex senador Saguier; se ha tomado de ideas del doctor Cafferata, que fué iniciador de esta acción del Estado en el fomento de las construcciones económicas, que fué el autor de la ley de casas baratas, que lleva su nombre, y que con tanta dedicación estudió siempre estos problemas; se ha tomado del proyecto de los diputados Barrau y Montagna y del de los doctores Anastasi, Cooke y otros, y de sugerencias de la propia Comisión Nacional de Casas Baratas. También, debo agregar, que se ha tomado una parte de la iniciativa de los diputados socialistas, encabezados por el doctor Américo Ghioldi; y del grupo antipersonalista, diputado O'Reilly y Fassi; y del radical, Sancerni Giménez, Beiró y otros.

Yo no quiero tomar un tiempo excesivo a este honorable cuerpo, haciendo un análisis de todas estas iniciativas, pero me ha de permitir esta Cámara, para que quede documentada esta actuación, que incorpore en el Diario de Sesiones, en esta parte de mi exposición, un análisis detenido de los distintos proyectos.

José Heriberto Martínez

Organización y objeto (artículos 1º, 10 y 11).

Instituto Nacional de la Vivienda Popular y Planificación Urbana y Rural, que se administrará por un directorio de 5 miembros nombrados por el Poder Ejecutivo con acuerdo del Senado y una comisión asesora ad honórem de 5 miembros.

El directorio tendrá las más amplias facultades administrativas pudiendo emitir cédulas y certificados de acuerdo con lo que estatuye la ley, e inclusive la facultad de expropiar fincas para los fines de su creación.

Su objeto será el de proyectar y aplicar planes de descongestión de las grandes ciudades, construir viviendas populares, administrarlas y venderlas, propender a la formación de cooperativas de construcción acordándoles créditos para sus obras, estimular la construcción de viviendas populares por parte de empresas o particulares y proyectar iniciativas tendientes al mismo fin.

Recursos (artículos 2º al 6º).

Adicional al impuesto a los réditos; fondos creados por el artículo 7º de la ley número 7.102; sumas consignadas en el presupuesto; subscripciones o donaciones en efectivo, tierras o materiales; alquiler y venta de sus propiedades; el producido del impuesto de 1 centavo por litro de nafta; emisión de cédulas hipotecarias de la vivienda hasta \$ 30.000.000 en el primer año, aumentándola cada año hasta un máximo de \$ 800.000.000 en veinte años, que gozarán de un interés del 5 % y una amortización del 2 % acumulativo, con garantía de la Nación; podrá emitir certificados de la vivienda por sumas hasta el monto de las cédulas emitidas, que se emitirán a la par y ganarán un interés de la mitad del de las cédulas, teniendo vigencia de 5 años, a cuyo término los tenedores podrán canjearlos por cédulas a razón de dos por uno.

Exención de impuestos y viviendas (artículos 7º al 9º).

Exención de la contribución territorial durante 30 años a las viviendas construídas por el instituto en jurisdicción nacional y del 50 % de la tasa de Obras Sanitarias. Gestionará iguales exenciones a las casas construídas en jurisdicción provincial.

El instituto podrá construir cualquier tipo de viviendas y darlas en arriendo o en venta a plazos. Se estipula cómo deberán adjudicarse las viviendas y la forma de arriendos o amortizaciones. Se autoriza, en ciudades de 200.000 habitantes la construcción de la propiedad superficial, debiendo a tal efecto los interesados someterse a lo que estipule el instituto.

Eduardo Laurencena

Consejo Superior de la Habitación (artículos 1º al 5º).

Tendrá por objeto la dirección superior del problema de la vivienda en el país, estudiará las cuestiones relacionadas con la edificación y asesorará al Poder Ejecutivo en todo lo que se relacione con este ramo. Estará compuesto por 50 miembros que representarán a entidades oficiales y privadas, se reunirá por lo menos una vez por año y formulará sus votos o recomendaciones que darán la política a seguir en materia de edificación de casas colectivas e individuales baratas.

Comisión Nacional de la Habitación (artículos 6º y 10).

Compuesta por 7 miembros designados por el Poder Ejecutivo entre personas de reconocida capacidad en la materia. Tendrá la dirección inmediata y activa de

todas las cuestiones relacionadas con el problema de la habitación, manejo y administración de los recursos, acordará o denegará los beneficios que la ley acuerde a los beneficiarios, ejercerá control sobre las sociedades afines a la construcción de viviendas, difundirá el conocimiento y los beneficios que acuerda esta ley, construirá casas baratas, controlará las comisiones locales que se nombren, estimulará la producción industrial de artículos para la construcción, fijará el valor y condiciones a que deben sujetarse las viviendas que se construyan bajo este régimen, etcétera.

Recursos (artículo 11).

Fondos de la ley número 7.102.

Sumas consignadas en el presupuesto general.

El producido de los títulos que se autorizan a emitir por la presente.

Donaciones, etcétera.

Bonos de edificación (artículos 30 a 35 y 63).

No se estipula el monto, pero estos papeles se instruyen con el fin de ir a reforzar las entidades que se dedican a la construcción de casas baratas, tanto públicas como privadas.

Bonos de vivienda popular (artículos 87 a 95).

Se autoriza a emitir hasta la cantidad de 50.000.000 en series de 5.000.000, con interés del 6 % y 1 % de amortización acumulativa como mínimo. El servicio se hará con el producido de la colocación de sus recursos y se tomará de rentas generales lo necesario para cubrir el déficit cuando lo hubiere, con cargo de oportuna devolución.

Se reglamenta su amortización y se estipula que el valor de lo que se adquiriera con ellos como así los réditos hipotecarios y las obras que se construyan con ellos, quedarán afectados como garantía de su pago.

La Caja Nacional de Ahorro Postal deberá invertir el 25 %, por lo menos, de sus depósitos líquidos en la adquisición de estos bonos.

Las compañías de seguros deberán invertir el 15 % de las reservas técnicas de sus secciones u obligaciones de sociedades de edificación.

Sociedades cooperativas de construcción (artículos 12 a 21).

Bajo el control de la Comisión Nacional podrán constituirse cooperativas de construcción, que gozarán de facilidades y exenciones de toda índole. La comisión podrá suscribir obligaciones de estas sociedades (bonos de edificación) hasta un máximo equivalente al 25 % del capital subscrito; podrá, además, acordarles préstamos hasta el 25 % de su capital subscrito.

Sociedades financieras de construcción o préstamo (artículos 22 a 36).

Bajo el control de la Comisión Nacional podrán constituirse sociedades financieras de construcción o de préstamos para el mismo objeto. Gozarán de todas las exenciones de impuestos de constitución, trámites de construcción, sellados, etcétera, de que

gozan las cooperativas, y la Nación les garantizará un interés anual del 6 % sobre su capital integrado, durante 10 años. La Comisión Nacional podrá subscribir acciones de estas sociedades (bonos de edificación) hasta el 10 % de su capital suscrito y tomar sus obligaciones o acordarle préstamos hasta el 30 % del capital realizado.

Construcciones patronales (artículos 37 a 40).

Las sociedades o empresas comerciales o industriales y los particulares que deseen construir casas baratas para sus obreros o empleados, podrán, aisladamente o formando consorcios, constituir « fundaciones privadas » con un capital determinado. Este capital queda desvinculado de la empresa comercial o industrial o de los negocios del fundador o fundadores, no respondiendo por las deudas contraídas en el giro de aquéllos; la responsabilidad de los fundadores con relación a la construcción y demás actos relativos a la fundación, quedará limitada al capital asignado de la misma en el acto constitutivo.

Serán controladas por la Comisión Nacional y deberán ajustarse a los requisitos que ella le imponga.

Cuando lo considere conveniente, la Comisión Nacional podrá adquirir una « fundación », sin indemnización por ningún concepto.

Asociaciones benéficas y fundaciones filantrópicas (artículos 41 a 44).

Estas sociedades podrán constituirse bajo el control y la superintendencia de la Comisión Nacional y su fin será construir casas baratas e higiénicas, individuales o colectivas, etcétera. La Comisión Nacional aportará a las sociedades así constituidas un capital (bonos de edificación) igual al que ellas reúnan, cuidando que la administración constituya una garantía de buena administración.

Exenciones fiscales generales (artículos 45 y 46).

Desde la promulgación y durante el término de cinco años, exoneránse del impuesto de contribución directa adicional o cualquier otro que se creare sobre la propiedad, por el plazo de 15 años, a todas las casas que se construyan con destino a la habitación, sean individuales o colectivas. Durante este plazo continuarán pagando sólo la contribución directa sobre el terreno. Se les exonera asimismo de los derechos municipales a las construcciones. Los jardines y espacios libres mayores de 50 metros cuadrados serán considerados como « utilidad pública » y gozarán de un descuento de contribución e impuesto municipal del 5 al 20 %.

Contrato de promesa de venta, de venta a plazos o de locación. - Venta (art. 47 a 58).

Se establece un régimen especial para los contratos de promesa de venta, de venta a plazos, con reserva o no de hipotecas, o de locación, cuando tenga por objeto una casa barata, un terreno urbano o un predio rural no mayor de 200 hectáreas; quedando comprendidos los que sean garantizados con un seguro de vida, dotal o mixto.

Se estipula con todo detalle las obligaciones a que quedan sometidos el vendedor o locador y el adquirente o arrendatario, como asimismo sus respectivas situaciones hacia terceros.

Al conjunto de las estipulaciones se le atribuye características de un régimen especial.

Construcciones por la Comisión Nacional (artículos 59 a 63).

La Comisión Nacional podrá destinar hasta el 20 % de los recursos que disponga en la construcción por su cuenta de casas higiénicas y baratas, en la Capital Federal, provincias y territorios. En las provincias y territorios los recursos se distribuirán teniendo en cuenta el aporte que le corresponda según el origen de los recursos y las razones de orden higiénico y económico que determinen la mayor o menor intensidad de la crisis de la vivienda en los distintos centros urbanos. Este límite señalado podrá excederse cuando, por motivos especificados, lo permitan los recursos disponibles.

Se estipula luego la forma en que se adjudicarán estas construcciones, lo que se ajustará a las condiciones de los adquirentes y a lo que estatuye esta ley (artículos 47 a 58), sobre ventas a plazos y locación venta.

Podrá, también, la Comisión Nacional adjudicar préstamos individuales de acuerdo a los principios establecidos en esta ley (artículos 30 a 35), basada en la emisión de bonos de edificación.

Comisiones locales de la habitación (artículos 64 a 68).

La Comisión Nacional podrá designar comisiones locales en los distintos puntos del interior del país que se juzgue necesaria su actuación y cuyos municipios dicten las ordenanzas pertinentes. Estas comisiones tendrán por objeto desarrollar el plan que estatuye la presente ley y estarán sometidas a la superintendencia de la Comisión Nacional. Serán sus asesores e informantes en todo lo que se refiera al ramo, en la localidad.

Seguro (artículos 69 a 76).

Las compañías de seguros nacionales o extranjeras, que trabajen en el ramo vida, deberán establecer un seguro de vida que garantice el saldo del precio de las ventas de casas a plazos o de una hipoteca.

Se estatuye que la Inspección de Justicia estudiará los planes que propongan las compañías, los que no podrán ser puestos en vigor sin su aprobación.

En el caso que, por razones médicas, sea rechazado un seguro sobre la vida de un cónyuge, puede ser contraído por el otro o por otra persona que se constituya en garante del contrato principal y del pago de la prima en el curso de dicho contrato o hasta su deceso.

Salubridad de las viviendas (artículos 77 a 86).

Las autoridades municipales dictarán un reglamento sanitario y edilicio para asegurar la salubridad de los locales habitables. Se habilitará la instalación de servicios sanitarios y donde no los hubiera se reglamentará el funcionamiento de pozos, etcétera.

La autoridad sanitaria podrá declarar insalubre un edificio, en cuyo caso la co-

misión nacional está autorizada a concurrir en ayuda del propietario facilitándole los recursos para colocar su propiedad en condiciones higiénicas.

Se estipula detalladamente el cubaje y medidas de las habitaciones, orientación de la edificación, de aberturas, etcétera, a que deberán ajustarse las casas construídas bajo este régimen.

También se reglamenta la forma y oportunidad de desinfección de aquellas casas donde hubieran ocurrido muerte o enfermedades infectocontagiosas.

Comisión Nacional de Casas Baratas (artículos 97 y 98).

Hasta tanto la comisión nacional se constituya, las disposiciones de la presente serán cumplidas por la Comisión Nacional de Casas Baratas y una vez constituída aquélla, ésta le transferirá su activo y pasivo.

Eduardo Laurencena

Organización y objeto (artículos 1º, 2º, 5º y 8º).

Comisión Nacional de la Vivienda Popular presidida por el intendente municipal e integrada por la presidenta de la Sociedad de Beneficencia, presidente del Consejo General de la Conferencia Vicentina de Señoras, delegado del Ministerio de Relaciones Exteriores y delegado de la Conferencia Nacional del Trabajo.

Podrá: aceptar a nombre de la Nación las transferencias de terrenos para sus construcciones; convenir con empresas la compraventa de terrenos para los fines que se propone; percibir e invertir las sumas depositadas a su nombre; intervenir en todo lo que concierne a las construcciones proyectadas; emitir certificados de construcción; entregar a la municipalidad las construcciones levantadas; fijar el precio y condiciones de locación de las viviendas; solicitar el concurso de la fuerza pública, sin recurso previo de la vía judicial para desalojos.

Su objeto será la construcción de tres conjuntos de casas colectivas en la Capital, en terrenos ya delimitados al efecto, cedidos o comprados.

Recursos (artículos 1º, 3º y 5º).

Destínase \$ 50.000.000 m/n.; el producido del aumento del 5 % del precio de venta al público de los billetes de la Lotería Nacional, emisión de certificados de construcción con interés del 5 % anual amortizables en 5 años, que se rescatarán por sorteos bimensuales a la par.

Exenciones (artículo 6º).

Estarán exentos de los derechos e impuestos que gravan la importación de los materiales que se introduzcan en el país para las construcciones proyectadas; las casas que se construyan estarán exentas del pago de impuestos de sellos en los contratos de construcción, exentas del pago de impuestos municipales y de obras sanitarias, exentas por 10 años del pago de la contribución territorial y del impuesto a los réditos sobre los certificados de construcción y reducción del 75 % sobre las tarifas de impuestos municipales y de obras sanitarias.

Juan F. Cafferata

BIEN DE FAMILIA

Bien de familia puede considerarse toda casa o porción de casa de propiedad del jefe de familia y habitada por ella a título de habitación ordinaria, o toda extensión de tierra poseída y trabajada directamente por los mismos, a condición de que el valor total del inmueble no exceda de \$ 10.000 m/n. estimada en la fecha de la declaración.

Este bien para constituirse así deberá declararlo el juez de primera instancia, previa las formalidades establecidas; también puede ser declarado por disposición testamentaria.

El bien de familia no podrá ser embargado, ni hipotecado, ni enajenado sin consentimiento de ambos cónyuges. Tampoco pagará impuestos fiscales por el término de 10 años.

Las actuaciones para la constitución y transmisión hereditaria del bien de familia están exentas de impuestos fiscales.

CASAS PARA MAESTROS

Organización y objeto (artículos 1º y 4º).

Créase una subcomisión dependiente de la Comisión Nacional de Casas Baratas que tendrá por objeto el fomento y construcción de viviendas económicas e higiénicas, para locación y venta destinadas a maestros de enseñanza primaria. La presidirá un vocal de Casas Baratas y estará integrada por dos maestros primarios designados por el Consejo Nacional de Educación. Su actuación se ajustará a lo estatuido por la ley número 9.677 y elevará a la Comisión de Casas Baratas sus resoluciones para su aprobación.

Recursos (artículo 5º).

El 20 % de lo que ingresa al Consejo Nacional de Educación del producido de la ley de herencias.

El 10 % de los ingresos a la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Donaciones y legados que le hicieran.

Lo consignado con este objeto en el presupuesto general.

REFUERZOS PARA CASAS BARATAS

Objeto (artículos 1º y 10).

La Comisión Nacional de Casas Baratas construirá 1.000 casas individuales y 10 colectivas en la Capital Federal; a más de las que deberá construir en las provincias y territorios.

Las sociedades anónimas en general, comerciales e industriales que por disposiciones legales deben mantener inmovilizados sus fondos de reserva invertirán el 10 %

de los mismos en la construcción de casas baratas; y estarán obligadas, en el plazo de 3 años, a invertir el 10 % de sus utilidades en la construcción de casas baratas para su personal.

Se faculta á la Comisión Nacional de Casas Baratas a invertir el 30 % de sus recursos para hacer préstamos o donaciones a las similares establecidas por leyes provinciales.

Se eleva el interés y se reduce la amortización a que se refiere el artículo 5º de la ley número 9.677.

Se procederá a expropiar toda vivienda clasificada como conventillo o inquilinato.

Se autoriza a la Comisión Nacional de Casas Baratas para fabricar materiales destinados a la construcción.

Recursos (artículos 11 y 12).

Se destinan \$ 30.000.000 m/n. a consignarse en el presupuesto de la Nación; se amplían los de la ley número 9.677 con el 10 % del impuesto a los réditos; el 5 % ad valorem de las películas cinematográficas; adicional del \$ 0,10 por litro de bebida alcohólica; adicional del 2 % a los depósitos bancarios inmovilizados.

José Barrau y Carlos P. Montagna

Organización y objeto (artículos 1º al 29).

Se extienden los beneficios acordados por la Comisión Nacional de Casas Baratas a todo el territorio de la República y se modifica su constitución, dándole a la vez mayores facultades para su más amplio desenvolvimiento. Se le faculta para intervenir en la concesión de los beneficios o estímulos acordados por esta ley a las sociedades o particulares que se dediquen a la construcción de casas baratas, estimulando y fomentando la formación de estas sociedades.

Se fija el límite del 4 % y una amortización acumulativa anual del 1 % como mínimo, para la cancelación de las casas que se vendan. Las cuotas podrán ser descontadas directamente del sueldo de los adquirentes. Se estatuye la forma de rescindir el contrato de compra y las obligaciones del adquirente mientras sea deudor de la propiedad.

La Comisión queda facultada para adquirir terrenos, recibir donaciones y legados, y administrar todos los fondos con cargo de rendir cuenta semestral a la Contaduría General de la Nación.

El Poder Ejecutivo podrá ceder a la comisión terrenos apropiados para sus fines y éste podrá vender en remate público los que conceptúe inconvenientes para continuar la edificación.

Se consigna detalladamente la represión de las infracciones que se cometan a objeto de obtener los beneficios de esta ley.

La Comisión podrá construirle una casa barata a un propietario de terreno libre de gravamen. Cualquiera persona o grupo de personas que al efecto se asocien podrán requerir de la comisión la construcción de sus viviendas.

Exenciones (artículos 30 a 34).

Quedan exoneradas del pago de la contribución territorial por el término de 10 años, las casas adquiridas o construídas particularmente por empleados, obreros, etcétera, si se ajustan a la reglamentación de la ley, y las construídas por la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Quedan exonerados de impuestos fiscales las sociedades de construcción o de crédito que se dediquen a los fines de esta ley.

Quedan exoneradas de impuestos fiscales las casas baratas hechas por sociedades de beneficencia o cooperativas, para la venta o alquiler que se construyan en el plazo de 5 años.

La transmisión de las propiedades en caso de muerte, estará exenta de todo gravamen o impuesto a las sucesiones cuando se trate de herederos directos.

Cuando se acuerden préstamos con garantía hipotecaria sobre casas baratas, la inscripción de la hipoteca subsistirá por todo el tiempo necesario para la extinción de la deuda, de acuerdo a las tablas de amortización.

Seguros (artículos 35 a 40).

Se establecerá un seguro temporario sobre la vida del adquirente de una casa barata, para garantizar a su familia en caso de muerte el pago del saldo de precio y cancelación de la deuda.

Se reglamenta cómo deberá abonarse la prima y la intervención que se le dará a la Superintendencia de Seguros, a los efectos de fijar las condiciones de las pólizas de las compañías.

En este capítulo también se estatuye el destino que se le dará a la propiedad en caso de fallecimiento del adquirente o de los dos cónyuges.

Recursos (artículos 41 a 45).

El producido del gravamen a que se refieren los artículos 6º y 7º de la ley de impuesto a las carreras de caballos; el producido de la venta de propiedades de la comisión; lo que se fije en el presupuesto de la Nación emisión de títulos por \$ 300.000.000 m/n. en series de pesos 50.000.000 m/n. con 4 % de interés y 1 ½ % de amortización acumulativa; las compañías de capitalización y de seguros, las compañías y bancos de carácter privado que operen en hipoteca y sociedades anónimas que operen en construcciones deberán invertir el 50 % de sus reservas legales en estos títulos; la Caja Nacional de Ahorro Postal podrá prestarle hasta el 50 % de sus depósitos; el Banco Hipotecario Nacional concederá préstamos a las propiedades construídas por la Comisión Nacional.

Expropiaciones (artículo 46).

Podrá solicitar al Poder Ejecutivo facultad para expropiar las actuales casas de inquilinato o conventillos, las que se declararán de utilidad pública. El precio a pagar será el promedio de los últimos 10 años de la tasación de la contribución territorial, más un 20 % de prima.

de personas que en el transcurso de los 10 últimos años no hayan tenido movimientos, como asimismo, los del Banco de la Nación y sus sucursales a la orden de los jueces en lo civil, comercial, federal o de paz letrada y que daten de más de diez años; préstamos del 25 % de las utilidades líquidas del Banco de la Nación, del Banco Municipal de Préstamos y de la Caja de Ahorro Postal (artículo 36).

Comisiones locales (artículo 16).

La Comisión nacional provocará la formación de comisiones locales que funcionarán en las capitales de provincia y de los territorios nacionales, que se encargarán de difundir los propósitos de esta ley.

Compra o alquiler de casas baratas (artículos 20 a 25).

Se faculta a la Comisión nacional para requerir el descuento de los sueldos de los empleados, cuando ellos sean adquirentes o inquilinos, pertenecientes a reparticiones públicas, municipales o provinciales.

También se estipula: la forma en que deberá proceder la Comisión nacional en caso de rescisión del contrato de compra de una casa; que el adquirente no podrá enajenar ni arrendar la propiedad mientras no haya recibido la escritura definitiva; los plazos máximos que se le concederá en el pago de sus cuotas de amortización o alquiler, y la oportunidad de entregar la escritura definitiva al adquirente.

Exenciones (artículos 27 a 32).

Quedan exentos de derechos e impuestos de importación los materiales de construcción requeridos para esos fines por la Comisión nacional y por las sociedades que persigan la construcción de casas baratas. Quedan exentos del pago de la contribución por el término de diez años, las casas baratas, tanto individuales como colectivas y la Comisión nacional gestionará igual franquicia para las construídas en las provincias. Quedan exoneradas de impuestos fiscales las sociedades de construcción o de crédito que persigan el mismo fin. Las casas baratas hechas por sociedades de beneficencia o cooperativas quedan exoneradas de impuestos fiscales por un plazo de diez años. La transmisión de las propiedades comprendidas en este régimen, en caso de muerte del propietario, estará exenta de todo gravamen por impuesto a las sucesiones, cuando se trate de herederos directos. Los registros de la propiedad llevarán en una sección especial nóminas de las casas comprendidas en los beneficios de la presente ley. Cuando para fomentar la construcción de las casas baratas dentro de las condiciones de la presente ley se acuerden préstamos con garantía hipotecaria, la inscripción de la hipoteca subsistirá por todo el tiempo necesario para la extinción de la deuda, mediante su extinción acumulativa.

Seguro (artículo 33).

Queda facultada la comisión nacional para establecer un seguro de vida al adquirente de casa barata, para garantizar a su familia en caso de muerte el pago del saldo.

División por fallecimiento (artículo 34).

Si falleciera el adquirente de una casa barata, el cónyuge sobreviviente no podrá ser obligado a la división por los otros herederos. Si el fallecimiento fuera de ambos cónyuges, los hijos no podrán dividirse la propiedad mientras haya menores de edad.

Comisión Nacional de Casas Baratas

Proyecta modificar la ley número 9.677 en la siguiente forma:

Organización y objeto (artículos 1º a 3º y 20).

Se denominará Comisión Nacional de la Vivienda que estará integrada por cinco miembros ad honórem designados por el Poder Ejecutivo con acuerdo del Senado. Tendrá personalidad jurídica y patrimonio propio.

Proyectará y aplicará planes de descongestión de las grandes ciudades tratando de desplazar la población urbana a las zonas suburbanas; construirá viviendas populares en la Capital Federal, territorios nacionales y provincias; administrará en alquiler o venta las viviendas que construya; fomentará la constitución de cooperativas de construcción; estimulará la construcción de viviendas baratas por entidades particulares; asesorará al Poder Ejecutivo en lo relativo a la legislación de la vivienda barata; y en general todo lo que se relacione con el estudio y fomento y la construcción, higiene y salubridad de las casas baratas.

Podrá requerir de la habilitación o tesorería de la oficina en que trabajen los adquirentes o inquilinos el descuento de sus sueldos del monto de la cuota a abonar.

Recursos (artículos 4º y 6º).

El producido del gravamen de los artículos 6º y 7º de la ley número 11.242; \$ 0,50 m/n. por cada boleto de entrada a los hipódromos; 5 % adicional sobre el valor de los billetes de la lotería; 5 % del producido del impuesto a los réditos; el producido de la venta de terrenos de propiedad de la comisión; suscripciones, legados, donaciones en tierras, materiales o efectivo; lo establecido en el presupuesto general, o leyes especiales nacionales o provinciales; importe de préstamos o de la colocación de títulos de renta, que hasta la suma de \$ 1.000.000.000 moneda nacional podrá autorizar el Poder Ejecutivo; fondos recogidos por la Caja de Garantía de la Ley de Accidentes del Trabajo; depósitos del Banco de la Nación y sus sucursales a la orden de los jueces en lo civil, comercial, federal y de paz letrada, que daten de más de diez años; adicional al impuesto a la renta para los réditos superiores a \$ 100.000 moneda nacional.

Se estipula cómo deberá manejar e invertir las sumas transferidas en depósitos a la Comisión nacional.

Operaciones (artículos 7º a 13).

Se estatuye las condiciones que deberá llenar el inquilino o adquirente de una casa barata para su adjudicación; cuál será el mecanismo de rescisión; cómo deberá

conservar la propiedad; en qué forma deberá hacer efectivas sus cuotas mensuales y en virtud de qué condiciones se le transferirá la casa en propiedad definitiva.

Exenciones (artículos 14 a 19).

La inscripción se hará gratuita y eximida de impuesto de sellos; los materiales que se introduzcan para la construcción de casas baratas estarán exentos de derechos de importación; se exonera de todo impuesto fiscal y de la contribución territorial las propiedades de la Comisión nacional; se exonera del impuesto de contribución territorial las casas construídas por la Comisión nacional hasta el momento de transferirse definitivamente; igualmente se exonera del pago de contribución territorial las casas baratas construídas por empresas particulares, sociedades de beneficencia o cooperativas, por el término de diez años; quedan exoneradas de impuestos fiscales las sociedades de construcción o de crédito que construyan casas baratas o presten dinero para ese objeto; queda exenta de gravamen e impuesto sucesorios la transmisión de las propiedades en caso de muerte del adquirente.

Seguro (artículo 21).

Se podrá establecer o contratar un seguro de vida, voluntario para los adquirentes, destinado a cancelar en caso de muerte el saldo de la deuda de una casa barata.

Expropiación (artículo 23).

Se declaran de utilidad pública los terrenos que se consideren convenientes para la construcción de casas baratas.

Penalidades (artículos 27 a 29).

Se establecen las penalidades que se aplicarán a los que incurran en falsa información con el fin de obtener la adquisición o locación de una casa barata.

Américo Ghioldi y otros

Se autoriza al gobierno nacional a emitir títulos por \$ 1.000.000.000 m/n. del 5 % de interés y 1 % de amortización acumulativa, que serán facilitados en préstamo a los gobiernos de provincia, a las municipalidades, a las cooperativas y a la Comisión Nacional de Casas Baratas para la construcción de viviendas económicas.

Se crea la Oficina Nacional de la Vivienda Popular, con un consejo integrado por tres miembros.

La oficina entenderá en los pedidos de préstamos.

Proyecto de ley por el que se suprime el adicional aduanero del 10 % para todos los artículos necesarios a la construcción de edificios.

Guillermo R. O'Reilly y Santiago C. Fassi

Se transfieren terrenos comprendidos entre las calles Pedro Mendoza, Diamante, Gaboto y Gualeguay, y Pedro Mendoza, Carcarañá, Gaboto y Diamante, a la Comisión Nacional de Casas Baratas con destino a construcción de casas baratas.

Guillermo R. O'Reilly y otros

Se destinan \$ 20.000.000 m/n. para intensificar la construcción de casas colectivas de acuerdo con los términos de la ley número 9.677.

Esta suma será incluida en el presupuesto general.

Las construcciones de la Capital Federal se harán con preferencia en la zona de Boca y Barracas.

Julián Sancerni Giménez

Exonérase del impuesto de contribución territorial a las viviendas construídas por la Comisión Nacional de Casas Baratas y por la Municipalidad de la Capital.

Angel F. Beiró y otros

Se declaran de utilidad pública terrenos comprendidos entre las calles Francisco Beiró, Lope de Vega, Ramón Lista y Molière para que en ellos se construyan viviendas baratas de acuerdo con la ley número 9.677, a cuyo fin el Poder Ejecutivo destinará la suma de \$ 2.000.000 moneda nacional.

Como he dicho, señor presidente, el problema substancial en esta materia era contar con recursos suficientes; y no bastaba crear un poderoso organismo. No era suficiente determinar con prolijidad el sistema de la vivienda popular, si íbamos a continuar construyendo estas viviendas gota a gota y paso a paso, con recursos insuficientes, como son los que alimentan actualmente el patrimonio de las casas baratas.

No se puede pensar tampoco en imponer nuevos tributos en el momento actual, por las causas de la depresión que ya he señalado y era difícil también la colocación del empréstito. Ha sido indispensable contar con estos recursos especiales del Organismo de Financiación; pero el despacho que está a consideración de este cuerpo y que crea un organismo permanente, prevé para el futuro que pueda entregársele recursos de otras fuentes, como serán, sin duda alguna, si se sanciona el plan de reactivación económica, los recursos de carácter permanente que establece el artículo 7º, como podría ser la parte de impuestos que mañana el Congreso de la Nación destine para estos fines, o con la emisión de títulos, cuando el mercado bursátil así lo permita y pueda haber una mayor colocación de estos medios de crédito.

Por eso, en el despacho que está a consideración, se prevé estas fuentes, estableciendo claramente « con los recursos que oportunamente fije la ley de presupuesto y leyes especiales ».

En el artículo 12, se dice: « Participará también de los recursos que se establezcan en la ley de presupuesto o leyes especiales, fuera de los que entregue el Organismo de Financiación ».

La Comisión Nacional de Casas Baratas ha presentado un memorial, que ha tenido entrada en la última sesión de la Cámara y que ha sido inserto en el Diario de Sesiones por indicación del señor senador por Entre Ríos doctor Laurencena. En ese memorial se hacen observaciones al proyecto, y entre las más importantes, está la que se refiere a los recursos que se crean los cuales están analizados en el artículo 12.

Es evidente, señor presidente, que si nosotros hubiéramos planteado en esta forma el problema, este asunto no hubiera podido ser tratado originariamente en este cuerpo, y justamente uno de los motivos de la creación de la Comisión Especial Parlamentaria fué porque la mayor parte de las iniciativas presentadas establecían la financiación a base de nuevos impuestos o de empréstitos y como para establecer nuevas contribuciones la Constitución exige que sean iniciadas en la Cámara popular, propuse, por esas consideraciones y por otras, la necesidad del nombramiento de una comisión parlamentaria que permitiera estudiar en conjunto el problema y, al mismo tiempo, para que la iniciativa pudiera ser tratada primeramente en esta Cámara.

A juicio de la comisión, es inconveniente la inclusión de recursos en forma de impuestos, porque se vuelve a insistir en el viejo error de querer alimentar los cauces amplios y profundos que demanda la construcción económica en gran escala, —para imitar aunque sea en forma modesta lo que han hecho los grandes países, a los cuales me he referido de paso recordando las palabras del ministro Pinedo—, proyectando impuestos o recursos de un producido muy limitado.

Por ejemplo, la Comisión Nacional de Casas Baratas insiste en el producido del gravamen a que se refieren los artículos 6º y 7º de la ley número 11.242, que autoriza el funcionamiento de los hipódromos, que es sumamente reducido y que por otra parte, no está borrado, porque en el despacho que consideramos se establece que todos los bienes y recursos de la Comisión Nacional de Casas Baratas pasen al Instituto que se crea por esta ley.

Otro de los recursos que proyecta la Comisión Nacional de Casas Baratas, es una contribución nacional de 50 centavos por cada boleto de entrada a los hipódromos que funcionan en el territorio de la República. Suponiendo que toda la población del país se volcara en los hipódromos, el producido sería en realidad, relativamente insignificante para los fines de esta ley. Otro recurso que se aconseja es la sobada contribución adicional del 5 % sobre el valor de los billetes de la Lotería Nacional; otro, es un adicional del 5 % al impuesto a los réditos.

El impuesto a los réditos, señor presidente, que es un instrumento sumamente delicado, que no se puede modificar así bruscamente sin tener en cuenta la categoría del contribuyente, porque, así como las rentas superiores admiten una elevación muy grande del porciento, en cambio, para los contribuyentes de escasas rentas corresponde, o la liberación o el mantenimiento de tasas mínimas. El producido del alquiler y venta de las casas construídas, recurso que no se le suprime al Instituto, porque está comprendido en las disposiciones del artículo 12, lo mismo que el producido de la venta de los terrenos sobrantes. Las subscripciones, legados y donaciones de instituciones o personas, en tierras, materiales y en efectivo, recurso relativamente hipotético. El importe de préstamos o de colocación de títulos de renta cuya emisión hasta la suma de \$ 1.000.000.000 m/n. podrá autorizar el Poder Ejecutivo.

Vuelvo a repetir lo que ya tantas veces se ha expresado en el Senado con motivo de estos debates. El mercado de valores no permite por hoy la absorción de una suma mayor de la que ordinariamente necesita gastar la Nación para financiar su plan normal de obras públicas, que es alrededor de los 200.000.000 de pesos, de manera que toda financiación que se haga con los hipotéticos recursos que va a haber por la colocación de nuevos títulos, es no querer resolver el problema sino engañarse de nuevo con una bella ilusión.

« j) El importe de los fondos recogidos por la Caja de Garantías de la Ley de Accidentes del Trabajo, y que, en el transcurso de 4 años, no hayan sido invertidos en indemnizaciones previstas en el artículo 10, inciso 2º, de la misma ley ».

Los depósitos del Banco de la Nación y sus sucursales que correspondan a cualquier clase de juicios voluntarios y contenciosos y que daten de más de 10 años.

Respecto de estos dos recursos, ni siquiera es el monto de los mismos sino los intereses que devenguen, porque esos fondos deberán invertirse en títulos de renta del Estado nacional o provincial, según este proyecto. Y, por último, un adicional al impuesto a la renta para las personas de existencia visible, cuya renta neta exceda de 100.000 pesos al año. Este adicional será del 1 % hasta 200.000 pesos, recargándose el 1 % por cada 100.000 pesos más de renta. Este fué un recurso que proyecté al propiciar la creación del Instituto Popular de la Vivienda.

Otra de las observaciones de la Comisión de Casas Baratas se refiere a la facultad de expropiar, en la cual yo, como la mayoría de los miembros de la comisión que he consultado, estamos de acuerdo. Ha sido, en realidad, una omisión, porque en la mayor parte de los proyectos existía esta facultad de expropiar. Esta facultad podría consignarse en un inciso nuevo del artículo 3º, que dijera: « Podrá expropiar las fincas que le sean necesarias para los fines de su creación, como así también toda vivienda clasificada como conventillo o inquilinato que, a juicio de la autoridad sanitaria o municipal, sea reconocida como insalubre, las cuales se declararán de utilidad pública ».

Además, y hasta tanto se sancionara la ley de expropiación, aceptando la iniciativa del distinguido colega, senador por la Capital, doctor Palacios, se agregaría este segundo párrafo: « El precio quedará fijado por el valor medio de tasación de los últimos 10 años, a los efectos del pago de la contribución territorial, acrecida con el 20 % sobre este promedio de valuación, en concepto de toda indemnización ». Además, para tener el contralor necesario en estas operaciones, un tercer párrafo que establecería lo siguiente: « Para hacer efectivas estas expropiaciones, será necesario que la resolución sea tomada por la unanimidad de los miembros del directorio y aprobada por el Poder Ejecutivo ».

Para formular este despacho, señor presidente, que está a consideración del Senado, la comisión ha tomado las ideas que había en el ambiente en esta materia. Al hacer el análisis de sus disposiciones, se verá cómo están plenamente satisfechas las ponencias votadas por el Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, que se reunió en Buenos Aires en octubre de 1939. Tengo aquí un estudio, que no quiero leer para no fatigar al Honorable Senado, correlacionando las resoluciones, conclusiones, ponencias, etcétera, de ese congreso con los distintos artículos de este despacho, y pido la venia al señor presidente para que se intercale en el texto de mi discurso.

—Es el siguiente:

El Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, reunido en Buenos Aires en octubre de 1939, y el despacho de la Comisión Especial Parlamentaria.

Artículos 1º y 3º — *Creación del Instituto. Sus fines. Atribuciones y deberes*

Conclusión de la Comisión III, de aspecto social: « Es un deber de los Estados intervenir directamente en la financiación de la vivienda de aquella parte de la población cuyo presupuesto familiar la aleja de la posibilidad de alcanzar la casa en propiedad; considerando dicha intervención como función básica de orden social, sin que esta intervención obste a la necesaria y útil de los demás factores que entren en la solución del problema de la vivienda popular, como ser: el cooperativismo y la asistencia privada ».

Recomendaciones de la Comisión V, de aspecto financiero: « 1º La construcción de casas baratas debe llevarse a cabo por medio de una acción combinada del Estado con el capital privado, como la única forma de resolver el problema de la vivienda popular; 2º El aporte del Estado debe consistir: en la dotación de capital a una institución central e independiente, encargada de llevar a cabo esta finalidad; en la garantía de las viviendas y de los capitales e intereses particulares que se vinculen a esta obra, directamente o por suscripción de bonos. El aporte directo del Estado debe ser de carácter permanente, proporcionado a las necesidades que han de satisfacerse y provenientes de fuentes que no incidan sobre las clases que se quiera proteger; 3º Es de vital importancia que se fomente la constitución de asociaciones de carácter privado que tengan por objeto la construcción de viviendas populares. En este caso, la acción del Estado debe ser de fomento y garantía, tanto para los capitales a ella vinculados como para los adquirentes de las viviendas; 4º Las grandes empresas deben contribuir con la construcción de casas para su personal o con aportes a la institución encargada de las construcciones baratas o con la ayuda efectiva a su personal para la adquisición de sus viviendas ».

CAPÍTULO II. — *Régimen especial de la vivienda popular*

Declaración de la Comisión VIII, de aspecto jurídico y legislativo: « Que es necesario que en los países americanos en que se practiquen habitualmente ventas de terrenos y casas por cuotas periódicas sin sujeción a normas legales especiales, se reglamenten dichas obligaciones por ley, estableciendo un régimen jurídico de los mismos como uno de los medios destinados a la consecución de la vivienda popular. La legislación a dictarse sobre el particular deberá orientarse en el sentido de asegurar al adquirente la situación jurídica estable y que permita la concertación del contrato de compraventa con el mínimo de gastos posibles y con la mayor sencillez de trámite ».

Artículos 16, 17, 18, 19 y 20. — *De las exenciones*

Recomendación de la Comisión V, de aspecto financiero: « La entidad central y las demás institucionales adheridas a ella para la financiación y construcción de las obras, lo mismo que las casas populares hasta su total liberación, deben estar exentas de toda clase de impuestos y derechos y, en cuanto sea posible, contribución y tasas ».

Declaración de la Comisión VIII, de aspecto jurídico y legislativo: « La exención de todo impuesto a la herencia y a las actuaciones judiciales y administrativas para el caso del fallecimiento, al bien constituido por una vivienda popular ».

Conclusión de la Comisión IX, de estado actual del problema en América: « Los gobiernos deben estimular la iniciativa particular, eximiendo de impuestos y contribuciones a las entidades que se ocupan de esta obra social y dándoles toda clase de facilidades ».

Artículo 33. — *Desalojo*

Declaración de la Comisión VIII, de aspecto jurídico y legislativo: « Conviene que el juicio de desalojo de la casa habitación se tramite en forma sumaria ».

Artículos 30, 32, 35, 36. — *Pactos comisorios*

Declaraciones de la Comisión VIII, de aspecto jurídico y legislativo: « Vedar el funcionamiento sin limitación de todo pacto comisorio o cláusula resolutoria de la venta, en cuya virtud pasen a beneficio del vendedor las mejoras introducidas en el bien adquirido y o las cuotas abonadas, por falta de pago de una o varias de éstas » y « permitir el funcionamiento del pacto comisorio o cláusula resolutoria, sólo si la mora en el pago se produce en el período preliminar del cumplimiento del contrato de tracto sucesivo que importa toda venta por mensualidades. El importe de todas las cuotas correspondientes a dicho período preliminar, no deberá ser superior a un determinado porcentaje del precio total de venta ».

Artículo 40. — *División hereditaria*

Declaración de la Comisión VIII, de aspecto jurídico y legislativo: « Conviene que se instituya el principio de indivisión de la casa habitación en caso de fallecimiento de su propietario o del cónyuge de éste », y « que tal indivisión debe ser temporal y condicional, subordinando su duración a la vida del cónyuge supérstite, y también a la minoridad de cualquier descendiente del matrimonio o de uno de los cónyuges, pudiendo, además, prorrogarse la indivisión fuera de esos casos por convenios temporales y sucesivos entre los herederos; y debiendo en todos los casos sujetarse la indivisión a la obligación de destinar la casa a habitación de la familia ».

Artículo 44. — *Seguro*

Declaración de la Comisión I, de aspecto económico: « La comisión considera que el problema de la vivienda popular no es sino un aspecto parcial del problema más vasto del nivel de vida de las clases de menores recursos cuya elevación progresiva exige del Estado una política de previsión social por un sistema integral de seguros sociales nacionales (maternidad, enfermedad, invalidez, vejez y muerte), la organización oficial del seguro que, al fallecimiento del adquirente de la casa comprada a plazos, abone el saldo adeudado, la aplicación del principio del bien de familia y la asistencia temporal a los desocupados para evitar el desalojo ». La misma comisión formuló la siguiente conclusión: « Que se instituyan seguros de vida sobre la base de fórmulas que sin gravitar excesivamente en los recursos del adquirente, extinga,

total o parcialmente, al fallecimiento de aquél, los préstamos constituidos para adquirir la vivienda. También encarar la posibilidad de incorporar el seguro de conservación de la propiedad».

La Comisión III, de aspecto social, formuló la siguiente ponencia: «Que para no defraudar los fines perseguidos con la vivienda individual y propia, debe procurarse el seguro de vida que contemple la desaparición del jefe de la familia y la posesión inmediata para la viuda, así como también la fundación de un sistema completo y racional de seguros sociales, para afrontar las contingencias a que pueda verse abocado el obrero o modesto empleado».

Declaración de la Comisión VIII, de aspecto jurídico y legislativa: «En lo relativo al régimen de seguros es conveniente que las leyes orgánicas de bancos del Estado y de instituciones de previsión social, incluyan disposiciones que contemplen la concesión de préstamos de construcción de viviendas populares, coordinados con un seguro obligatorio de vida, destinado a cubrir los riesgos de la muerte o incapacidad total del beneficiario. También deberá prever un régimen de seguro para los casos de incapacidad temporaria, a los efectos de cubrir el pago de las cuotas correspondientes al período de la incapacidad».

Conclusión de la Comisión IX, de estado actual del problema de América: «El seguro de vida en beneficio de los deudos destinado a libertar la finca hipotecada, se considera como elemento indispensable en la obra de la vivienda popular».

Entrando ahora al análisis del proyecto, el instituto que se crea tendrá la situación de repartición administrativa autónoma y financiera, como todas las similares, con la capacidad definida por los fines de su creación.

Subscrito el despacho, se me ha hecho una interesante observación, estableciendo el distinguo entre autonomía y autarquía. Oportunamente pediré permiso al Senado para substituir la palabra «autónoma» por la de «autárquica», porque es la más adecuada.

El concepto de autonomía lleva implícito ideas de derecho público y de independencia provincial que no corresponden a estos entes del Estado. La autonomía supone una capacidad constituyente legislativa, mientras la autarquía supone sólo la capacidad de gestión administrativa, pero en base a una ley que le da origen, que crea el ente y le fija sus atribuciones.

Este instituto será administrado por un directorio compuesto por cinco miembros que ejercerán sus funciones durante tres años y podrán ser reelectos; cuatro de estos miembros, entre ellos el presidente, serán nombrados por el Poder Ejecutivo con acuerdo del Senado, mientras el nombramiento del cuarto vocal será hecho por el Organismo de Financiación del Banco Central.

Esto se justifica teniendo en cuenta que, por ahora, casi la totalidad de los fondos de que dispondrá el instituto serán provistos por este organismo. La comisión ha querido asegurar de esta manera que la administración de esos fondos se realice bajo la vigilancia de personas nombradas por el Poder Ejecutivo.

Debe tenerse presente que la dirección del Organismo de Financiación estará a cargo de personas que, en su mayoría, serán nombradas directa o indirectamente por el Poder Ejecutivo. De este modo el nuevo directorio hará más estricto el contralor que se ejerce por intermedio del Poder Ejecutivo, por el Congreso y por la contaduría general sobre la administración de los fondos.

El directorio designará al gerente general, que correrá con el detalle de la administración, y este cargo podrá recaer en el director designado por el organismo o en otra persona extraña al directorio.

El instituto deberá formular anualmente el cálculo de sus recursos propios y el presupuesto que se cubrirá con ellos. Estos cálculos seguirán el curso ordinario, es decir, que serán elevados al Poder Ejecutivo para que éste los someta a la consideración del Congreso, y solamente en el caso de que por alguna razón no hubiese sido posible que el Congreso no sancionara en el tiempo oportuno el presupuesto para la institución, ésta deberá regirse por el plan de gastos aprobado por el Poder Ejecutivo, disposición ésta que se aplica en general a las reparticiones autónomas.

Este instituto, como ya he dicho anteriormente, se hace cargo del activo y pasivo de la Comisión Nacional de Casas Baratas y de sus recursos existentes.

Desde luego, en lugar de crear una nueva entidad hubieran podido encomendarse las tareas previstas en el proyecto de ley a la Comisión Nacional de Casas Baratas actualmente existente. Esta entidad ha realizado, como se sabe, una labor sumamente meritoria que solamente se ha resentido un tanto por la falta de mayores recursos. Al redactar el proyecto se ha pensado, sin embargo, que el ejercicio de funciones tanto más amplias, como son las de ejecutar vastos planes de edificación en todo el país, invirtiendo muy cuantiosas sumas, impulsar el saneamiento de las zonas urbanas en las que hoy se hacinan los habitantes en condiciones indignas del progreso que ha alcanzado nuestro país, intervenir en contratos entre terceros, asesorar a las provincias, etcétera, requería una modificación fundamental de la estructura de la Comisión Nacional de Casas Baratas. Como no tendría objeto que coexistieran dos entidades destinadas al mismo fin dentro del orden nacional, se proyectó que el instituto se haga cargo del activo y pasivo de la Comisión Nacional de Casas Baratas, perciba en adelante los recursos que ésta tenía asignados y corra con los contratos de construcción, locación y venta en vigor, los que seguirían rigiéndose por las disposiciones bajo las cuales fueron celebrados.

Respecto a las atribuciones y deberes del instituto pueden clasificarse las funciones que le corresponden, en tres grandes grupos.

El primero se relaciona con la ejecución directa de la construcción de viviendas; el segundo comprende funciones tutelares de los adquirentes de las casas construídas y se confunden muchos de sus aspectos con el grupo anterior; el tercero agrupa funciones de asesoramiento, de estímulo y de orientación de la acción oficial y aun de la privada en materia de edificación de viviendas y en lo que se refiere al acondicionamiento racional de las zonas residenciales de las grandes ciudades.

Desde luego, la más importante de las funciones contenidas en el primer grupo es la de construir casas económicas. Ya se ha mencionado que puede tratarse de casas colectivas e individuales, de programas de conjunto o de obras aisladas, de la inversión de los fondos propios del instituto o de los que terceros —entre los cuales los más importantes, sin duda, serán el organismo y el Estado— pongan a su disposición.

Pero el instituto también puede intervenir en la construcción, compra, locación y venta de casas como mandatario de terceros. Se encargaría, pues, sobre todo, de tratar por cuenta del organismo con los adquirentes y también con las empresas prestatarias ahorrándole al organismo la intervención en cuestiones que no pueden ser de la incumbencia de una entidad financiera, corriendo además con todos los detalles que supone la administración de los fondos en cuestión.

Pertencen al segundo grupo de funciones aquellas que se relacionan con la vigilancia que deberá ejercer el instituto para que las entidades que han recibido fondos del organismo los destinen a los fines para los cuales fueron concedidos de acuerdo con las disposiciones de la ley o de la reglamentación.

Es natural que el organismo no podría vigilar en detalle el uso que hagan las entidades que de él reciben fondos de esos mismos recursos. Esa vigilancia debe comprender los tipos de casas a construir, los materiales a emplear, pero también las condiciones de la venta a los adquirentes y las relaciones que se establezcan entre la entidad originariamente prestataria y el adquirente.

La función del instituto será aquí con frecuencia, la de velar porque los derechos de los adquirentes, que se suponen económicamente débiles, sean respetados por las entidades constructoras o vendedoras de las casas, principalmente cuando se trata de entidades privadas. Pero sus funciones comprenderán también la de cuidar que el adquirente, a su vez, cumpla con las obligaciones que asume al adquirir la casa y que no se limita a la de pagar el precio, sino que se extiende también a la forma de usar de la casa para que ésta sea realmente una vivienda higiénica y segura.

Estas funciones tutelares podrían asumir en determinados casos el carácter de funciones de conciliación y de arbitraje entre vendedores y compradores y locadores y locatarios.

El tercer grupo de funciones supone principalmente una acción asesora y orientadora. El instituto habrá de ser el consejero nato del Poder Ejecutivo en todo lo relacionado con el problema de la habitación. Habrá de proponer bases para la elección de los tipos de vivienda a construir o financiar con la ayuda de los poderes públicos y del Organismo de Financiación y en especial las condiciones que habrán de exigirse a las casas que gozarán de los beneficios particulares de acuerdo con el capítulo II de la ley.

Una acción similar ha de ejercer el instituto ante las administraciones locales tratando de coordinar convenientemente la acción local y nacional. También le corresponderá tratar de conseguir que las grandes ciudades adopten planes generales que tiendan a descongestionarlas, regular en forma racional su crecimiento y eliminar gradualmente las viviendas insalubres y peligrosas.

El siguiente capítulo de este proyecto, señor presidente, se refiere al régimen especial para la vivienda popular. Este régimen tiene por objeto primordial abaratar la construcción de estas viviendas, facilitar su adquisición por personas de pocos recursos y asegurar que el uso de esas viviendas quede subordinado a ciertas condiciones a establecerse por la reglamentación, para que su objeto, que es el de proporcionar viviendas higiénicas a una gran masa popular, se vea realmente cumplido.

Estas finalidades han sido declaradas expresamente en el artículo 13 del proyecto. Se ha mencionado ya que las casas que darán derecho a los beneficios de este régimen especial deben responder a los requisitos técnicos, económicos, higiénicos y sociales, que se establecerán en la reglamentación pertinente. El régimen especial comprende reglas de excepción en materia fiscal y civil; en materia fiscal acuerda una serie de exenciones cuya función que es a veces doble y tiende a reducir el costo de las casas, de manera que puedan ser vendidas, o, tratándose de casas colectivas, alquiladas a precios muy bajos. Tiende algunas veces también a servir de aliciente para que los ocupantes o dueños de las casas cumplan con ciertas obligaciones relacionadas con el uso de las mismas, cuyo incumplimiento no podría pensarse con una caducidad del derecho a la casa.

En cuanto a las reglas de excepción en materia civil, algunas son facultativas. Estas tienen por objeto organizar las líneas generales de un contrato tipo que puede ser adoptado por el instituto, sin ser obligatorio. Existen, sin embargo, diversas disposiciones imperativas establecidas en general en defensa de los adquirentes y también en defensa de los fondos del organismo. También hay normas que derogan reglas de nuestro régimen civil, que por ser de orden público no podrían ser objeto de modificaciones por voluntad de las partes.

La comisión, señor presidente, ha hecho un minucioso estudio de estas disposiciones, de las exenciones fiscales, del régimen contractual de la venta o locación de las casas económicas, del régimen contractual de la venta de las pequeñas casas individuales, de la promesa de compraventa, de la transferencia del dominio, de la solidificación del dominio, de la no devolución de cuotas ordinarias de amortización, de la indemnización por mejoras, del cobro del precio de las casas por cesión de parte de los sueldos, de la división hereditaria, del registro del instituto, etcétera.

Yo creo que sería fatigoso para este honorable cuerpo, que ha realizado una tarea un tanto pesada, que me detuviera en el análisis de cada una de estas exposiciones, pero como es interesante para la interpretación ulterior de la ley, solicito permiso a la Honorable Cámara para insertar todo este estudio a continuación.

Las exenciones fiscales

Las exenciones previstas en el proyecto se refieren tanto a los impuestos y tasas nacionales como a los provinciales y municipales. Se trata, en efecto, de una ley de fomento, de aplicación en toda la República.

En los momentos actuales se desea hacer frente a una situación de emergencia que afecta la vida económica de la Nación entera y una de las formas de lograrlo ha sido, precisamente, la de buscar el aumento del índice de la ocupación general, poniendo en movimiento un importante programa nacional de construcciones.

Pero, evidentemente, la ley que se proyecta no está destinada a desaparecer una vez que haya sido vencida la actual emergencia. Es una ley de carácter permanente que trata de dar solución a un problema que, por su magnitud, adquiere características de problema nacional. En efecto, no sería posible encarar su solución satisfactoria con los recursos que pudiesen movilizar las administraciones locales, sean ellas provinciales o municipales.

La forma como en nuestro país —por razones históricas y por circunstancias de diversa índole, que no es del caso exponer— está distribuido geográficamente, la riqueza exige el concurso de resortes nacionales para que este problema pueda encontrar soluciones apropiadas.

La Constitución nacional en su artículo 67, inciso 16, ha facultado al Congreso a proveer lo conducente a la prosperidad del país y el adelanto y bienestar de todas las provincias por múltiples medios, entre ellos el de promover la industria por leyes protectoras de dichos fines y por concesiones temporales de privilegios y recompensas de estímulos.

Es ésta la facultad que la comisión considera debe el Congreso poner en funciones en esta emergencia, para que pueda darse al problema de la vivienda una solución realmente amplia, colocando, con un mínimo de sacrificio fiscal para las administraciones locales las viviendas que se vayan a construir, al alcance de las clases populares cuyo nivel de vida se trata de mejorar.

Hemos manifestado que se trata de un mínimo de sacrificio fiscal, ya que los objetos, asiento de impuestos que quedarán exentos, habiendo antes contribuido, han de ser de escaso valor. Es verosímil, por el contrario, que muchos de los terrenos que se destinen a construcción de vivienda en el interior del país sean terrenos que fueron fiscales o municipales y estuvieron como tales ya antes exentos. Por otra parte, es bien razonable que las provincias y municipalidades dejen sin gravar los nuevos valores que se incorporen a su patrimonio, si esa exención es la condición para que tal incorporación pueda tener lugar. Esta ley ha de llevar a las economías locales el estímulo vivificante de los cuantiosos recursos que por la aplicación de la presente ley deberán invertirse dentro de las jurisdicciones provinciales.

Los crarios provinciales y las áreas municipales recuperarán bien pronto en múltiples formas, aun cuando por vía indirecta, los recursos que les substraen la exención establecida por la ley y que representan en realidad su contribución a esta obra de incuestionable interés nacional.

El proyecto de ley exime en su artículo 16 de toda clase de impuestos la inscripción de derechos sobre inmuebles sujetos al régimen especial o de contratos relativos a tales inmuebles en los registros pertinentes y los testimonios que se expidan de tales instrucciones. Quedan liberados también por el artículo 17 del impuesto del sellado los contratos y actuaciones que tengan por objeto la adquisición de terrenos para la construcción de casas que habrán de estar sujetas al régimen especial y la construcción, transferencia y locación de éstas.

La construcción misma, según el artículo 18, queda exenta de los impuestos, sobre todo municipales, que suelen incidir sobre esta actividad.

Las casas económicas quedan liberadas del impuesto inmobiliario dentro de ciertas condiciones establecidas en el artículo 19. Esta liberación es temporaria, rige por un plazo de diez años y durante los cinco años siguientes contribuyen estas casas con la mitad de la tasa que les hubiera correspondido pagar. Pero la exención cede si, siendo la casa de propiedad de una entidad privada, ella cobre a título de alquiler o cuotas de adquisición más que las sumas máximas que se hayan convenido previamente con el instituto y, siendo propietario el ocupante, si éste no cumple con las condiciones especiales que se hayan establecido para el uso de la casa.

Están exentas, finalmente, por su artículo 20, estas casas del impuesto sucesorio, en forma permanente cuando se trata del impuesto nacional y por un término de quince años en el caso de los impuestos locales. Naturalmente la legislación local podrá dar carácter permanente a esta exención.

Es condición que la transmisión se realice dentro de los parientes que el Código Civil califica como herederos legítimos. No se ha querido limitar este beneficio al estrecho círculo de los herederos forzosos: los ascendientes, descendientes y cónyuge. No se ve la razón por qué un colateral de pocos recursos que herede al dueño de una de estas casas por falta de parientes más cercanos, no haya de adquirirlas también, sin un gravamen que podría hacer imposible la ocupación de la casa por el causahabiente si para pagar el impuesto éste se viese en la necesidad de vender la casa por falta de recursos. La comisión ha creído que en estos casos militan en realidad razones análogas de orden social como en el caso de los herederos forzosos. Aun se mantiene en nuestro medio la cohesión del agregado familiar concebido éste en un sentido mucho más amplio que el grupo de los cónyuges, padres e hijos. Esa cohesión es una de las reservas de equilibrio de nuestro pueblo en el sentido de que contribuye notablemente a centrar al individuo dentro del ambiente, exigiéndole mu-

cho menos energías para hallar su lugar y lograr su estabilidad espiritual que las exigidas donde el círculo y la cohesión familiar son menores. La legislación no tiene ciertamente por qué mirarla con desfavor.

*Régimen contractual de la venta o locación de las casas económicas.
Consideraciones generales*

Cuando la venta de las pequeñas casas individuales se realiza por una entidad particular —acaso por una entidad patronal— a sus propios asalariados, es evidente que algún resorte público deberá ejercer un mínimo de vigilancia para que estos contratos no puedan dar lugar a iniquidades. Por otra parte, esa vigilancia será un factor de tranquilidad porque aplacará la posible desconfianza.

El adquirente de las casas individuales es por definición persona de pocos recursos y, por consiguiente, económicamente más débil que el vendedor. Como el vendedor está administrando fondos que no son suyos y cuya recuperación debe cuidar con puntualidad, hay que darle facultades para ello (por ejemplo, autorizándolo a retener una parte de los sueldos del personal que desca adquirir la casa) y exigirle que las use, pero esto puede colocar al adquirente en una situación aun más precaria.

En la locación de las casas colectivas y aun de las casas individuales, se presentan las mismas cuestiones, aunque quizás atenuadas.

Ya se ha dicho en otra parte de este informe que una de las funciones importantes del Instituto Nacional de la Vivienda consistirá precisamente en ejercer una función tutelar de los intereses de los adquirentes y locatarios.

Para asegurar que esta función pueda ejercerse en forma eficaz, el proyecto contiene las siguientes previsiones:

a) Traza ciertas líneas generales de los contratos a celebrarse entre las partes para la compraventa de pequeñas casas individuales, algunas de estas disposiciones son obligatorias, otras tienen un carácter orientador, es decir, no son imperativas pero facilitarán al Instituto la tarea;

b) Exige, según reza el artículo 22, que los contratos que se celebren se ajusten a los modelos que proveerá el Instituto. Con ello el proyecto no ha querido decir que el Instituto ha de elaborar en todos sus detalles los contratos a celebrar, pero sí que deberán fijar sus disposiciones importantes y acaso establecer cuáles disposiciones no serán admitidas. Este sistema es ventajoso para las partes, pues les ahorra trabajo y simplicará, por otra parte, el control que se ejerce en la forma que se verá más adelante;

c) Dispone que todos los contratos deben ser exhibidos al Instituto para su inscripción en el registro público que éste debe llevar. Es evidente que si el contrato no responde al modelo, el Instituto podrá denegar la inscripción. Pero como esto no sería eficaz sin una sanción, el proyecto establece que el contrato no se considerará definitivamente perfeccionado —desde luego, respecto de terceros, pero ni aun en cuanto a la relación entre las partes— mientras no se haya realizado la inscripción, la que puede ser solicitada por cualquiera de las partes y —no lo dice el proyecto por superfluo— por cualquiera que tenga un legítimo interés en ese contrato. Vale decir, que el contrato antes de su inscripción en el registro da lugar a la obligación recíproca de las partes de llevarlo al Instituto para su inscripción, pero el contenido de las estipulaciones no podría ponerse en ejecución y, por consiguiente, no tendrían ningún efecto las estipulaciones entre las partes contrarias a la

finalidad de la ley, sea porque tuvieran carácter leonino y deprimente para el adquirente o locatario, sea que, por el contrario, permitieran que el adquirente o locatario dieran a la casa un uso incompatible con los fines que el Congreso se propone alcanzar al sancionar —espera la comisión— este proyecto y movilizar los cuantiosos fondos que se piensan poner a disposición de esta obra de construcción de viviendas;

d) Pero como las estipulaciones inscriptas podrían ser invalidadas por contra-documentos ocultos o por convenciones posteriores no inscriptas, el proyecto de ley declara expresamente que cualquier convención de las partes no registrada en el Instituto, que derogue o modifique las convenciones registradas, será nulo.

*Régimen contractual de la venta de las pequeñas casas individuales.
Disposiciones concretas del proyecto*

El proyecto organiza en sus grandes líneas el contrato tipo de ventas de las pequeñas casas individuales.

Algunas de las disposiciones del proyecto tienen carácter imperativo y otras no.

En lo que se refiere a las disposiciones facultativas, el proyecto, evidentemente, no ha pensado en agotar la materia. Esta tendrá que ser organizada dentro del derecho común entre las partes en cuanto las disposiciones especiales que sancione el Congreso no lo hayan derogado por estipulaciones sujetas, como se ha visto, al contralor del Instituto.

Al redactar el proyecto de ley, se ha supuesto que la forma normal de ventas de estas pequeñas propiedades será la de venta por mensualidades. Se espera que será posible cobrar como mensualidad una suma que no exceda de lo que es habitual pagar en los mismos medios por alquiler de viviendas de un tipo infinitamente inferior.

La comisión ha creído que sería práctico distinguir en el curso del contrato, que normalmente podrá suponerse abarcará un plazo de 25 a 30 años, tres períodos.

Durante el primero no habría aún transferencia alguna del dominio, sino una relación que podría designarse como promesa de compraventa muy semejante a la que en el proyecto presentado en su época por el ex presidente doctor Alvear y el ministro doctor C. I. Marcó, recientemente reproducido por el senador doctor Eduardo Laurencena, se llama de locación-venta. Sin embargo, la situación jurídica prevista en el artículo 24 del proyecto tiene rasgos que lo distinguen de dicha locación-venta.

Según el artículo 28, en el siguiente período ya existe una transferencia de dominio y constitución de hipoteca. Sin embargo, el dominio es en cierto modo fácilmente destruible.

El tercer período, a que se refiere el artículo 30, que comienza desde que se hayan pagado las dos terceras partes de la casa, se caracteriza por el hecho de que el adquirente se convierte en propietario, deudor hipotecario que sólo se distingue del que se encuentra en la misma situación sujeto al régimen común del código por la circunstancia de que su responsabilidad se halla limitada al valor del inmueble.

El primer período: promesa de compraventa

Se ha pensado que sería conveniente en muchos casos que el adquirente pase por una especie de período de prueba antes de adquirir en realidad la situación de dueño de la casa.

Es cierto que ya en este período figuraría como parte en un contrato de compraventa, es decir, como adquirente y también es cierto que de acuerdo con lo que establece el proyecto, esta situación es bastante sólida frente a terceros quienes deben respetarla. En efecto, el artículo 25 del proyecto establece que la promesa de compraventa que, como se ha explicado antes, para quedar perfeccionada debe ser inscrita en el Instituto, no sólo tiene efectos contra terceros sino que también obliga a los sucesores de ambas partes, lo que tiene especial importancia en caso de transferencia de derechos del vendedor a un tercero por venta voluntaria o forzada (quiebra o concurso civil).

De tal manera, el sucesor del vendedor habrá de respetar el contrato celebrado con el adquirente de la casa y en realidad no se le transfiere sino el derecho que su causante tenía con relación al adquirente.

Si durante este período inicial el ocupante de la casa desea abandonarla, podrá hacerlo sin ninguna dificultad como si fuera un locatario cualquiera, según lo establece el artículo 34. Deberá hacer entrega de la casa y renunciar a los derechos que el contrato le acuerda. No podría, en cambio, en principio por lo menos, transferir sus derechos a la casa a un tercero, aun cuando es evidente que, si procede con la conformidad del vendedor y del registro que al inscribir el contrato de cesión siempre podrá oponer su veto en caso de que esa cesión por alguna razón lesione los fines de la ley, la transferencia al tercero podría realizarse.

Se comprende fácilmente que este período inicial debe estar limitado en el tiempo. La ley no ha querido establecer ningún plazo; debe tenerse presente que este período inicial no ha sido establecido con carácter obligatorio de manera que las partes y el Instituto estén libres en suprimirlo cuando lo crean conveniente. Del mismo modo está en sus facultades fijar el plazo durante el cual regiría este régimen inicial. Acaso puede pensarse que normalmente este término no debería exceder de cinco años.

Al cabo de ese tiempo —y siempre que el ocupante de la casa no adeudare cuotas— podrá pedir que se le otorgue escritura traslativa del dominio y se constituya hipoteca sobre la casa por el saldo de la deuda, según lo establece el artículo 28. Habrá llegado entonces el momento de establecer qué parte de las mensualidades que pagó el adquirente durante el primer tiempo debe imputarse a intereses de la deuda y qué parte a amortización, para calcular en esa forma el saldo de la obligación.

El proyecto en su artículo 26 prevé que los contratos lleven anexo una tabla que establezca la proporción en que las cuotas sean imputables a amortización pero debe quedar bien claro que si se ha pactado este plazo inicial no habrá imputación alguna al capital mientras el plazo no haya vencido salvo las amortizaciones extraordinarias que el proyecto admite en cualquier momento.

Un caso especial de amortización extraordinaria, que contempla el artículo 27, puede producirse por la muerte del adquirente si se halla en vigor un seguro que permita cubrir el saldo impago de la deuda. En ese caso, el dominio se consolida en favor de los herederos sin que sea necesario esperar el vencimiento del plazo.

El segundo período. Transferencia del dominio:

Terminado el período inicial la situación económica que debe reflejarse en la situación jurídica, es ésta: el adquirente ha ido aportando una parte aun' no muy elevada del valor de la casa. Sin embargo por razones psicológicas que se compren-

den fácilmente; la ley ha querido darle ya el título y la situación de propietario. Pero este propietario necesariamente tiene que reconocer las limitaciones que son consecuencias lógicas de la situación económica que se acaba de señalar.

En principio el proyecto admite que el adquirente pueda disponer de su casa pero establece, según el artículo 23, que sus facultades pueden estar sujetas a ciertas limitaciones contractuales especialmente en lo que se refiere a la habitación de la casa el contrato puede exigir que el adquirente la habite personalmente y que no la alquile total o parcialmente. Estas limitaciones, evidentemente, no pueden ser absolutas. Los contratos que se celebren tendrán que tener cierta elasticidad previendo las distintas situaciones atendibles que puedan presentarse en la práctica.

El propietario, según el artículo 29, puede también transferir sus derechos a la casa presentando al acreedor un nuevo adquirente dispuesto a comprarle sus derechos y a hacerse cargo del saldo de la deuda. Nada establece el proyecto sobre la venta de los derechos del adquirente.

Acaso puede imaginarse como solución posible que el instituto se encargase en determinada circunstancia de vender la casa por cuenta del adquirente. Por cierto, nada en el proyecto impide que el instituto asuma semejante gestión si lo cree factible.

Pero no hubiera sido conveniente que la ley contuviera disposiciones al respecto porque es ésta una cuestión cuya solución práctica dependerá de muchas circunstancias imposibles de prever y en general no sería conveniente colocar al instituto en situaciones en que se viera expuesto a discusiones inútiles con adquirentes descontentos con las condiciones de las ventas realizadas por el instituto.

El contrato de transferencia habrá de ser inscripto en un registro para tener validez y desvincular al antiguo adquirente de sus obligaciones.

Si el adquirente no encuentra quién esté dispuesto a comprarle sus derechos y sucederle en su obligación, puede rescindir el contrato, facultad ésta que el proyecto, en su artículo 34, acuerda en términos generales al adquirente en cualquier estado del contrato.

El adquirente deberá poner la casa a disposición del acreedor y renunciar a los derechos que el contrato le acuerda. No habrá lugar en ese caso a devolución de cuotas ordinarias de amortización, pues las mensualidades vencidas deberán considerarse devengadas a título de alquiler.

Tercer período. Solidificación del dominio

El artículo 30 establece que una vez pagadas las dos terceras partes del precio —y esto puede ocurrir en cualquier momento— el adquirente se convertirá en mero deudor hipotecario y no subsistirán las limitaciones contractuales en cuanto a la obligación de habitar personalmente la casa, de no alquilarla y no poder obtener el dominio por no haber transcurrido el período inicial originariamente pactado.

En realidad, su situación difiere de la del deudor hipotecario común solamente en que su responsabilidad es una responsabilidad « real » y se halla limitada al valor de la casa. Esto, según el artículo 36, trae como consecuencia implícita que el deudor puede liberarse de su obligación, abandonando la casa al acreedor. Es con otra motivación jurídica la misma rescisión del contrato por voluntad del deudor, mencionada al analizar etapas anteriores del contrato. Por su parte el acreedor, si el deudor no cumpliera, sólo tendrá derecho de dar por vencida la obligación persiguiendo el cobro del saldo de la deuda mediante la venta de la casa exclusivamente.

La razón por la cual en este caso el artículo 37 del despacho admite una responsabilidad limitada al valor del bien hipotecado, se explica fácilmente. Aquí la hipoteca no es una **garantía** accesoria dada en seguridad de una obligación preexistente o independiente. Tampoco será por lo general el adquirente el que tomará la iniciativa para colocarse en la situación de deudor. La ley organiza un sistema para facilitarlos sobremanera. En cierto modo la ley desea crear deudores de esta clase, vale decir, adquirentes. Para ello simplifica todos los trámites. Sancionada esta ley es dable esperar que se habrá de realizar una activa propaganda para difundir sus beneficios.

Por otra parte, se trata de deudores que en la gran mayoría de los casos tienen una mínima responsabilidad económica personal. El crédito que se les acuerda se les concede con plena conciencia de esa situación: su responsabilidad económica no juega ningún papel en la operación.

Sería evidentemente una consecuencia altamente antisocial, si por efecto de esta ley los empleados y obreros adquirentes de las casas resultaran con importantes deudas personales cada vez que perdieran sus empleos y no pudiesen, por lo tanto, seguir pagando las cuotas de adquisición de las casas.

Tampoco puede tener esta ley por finalidad coartar la libertad de movimiento de los individuos, al punto de amenazarlos con una pesada deuda personal como sanción impuesta a los cambios de residencia, que puedan obedecer más que a su voluntad a necesidades que les imponen las circunstancias de la vida.

Por otra parte, se comprenderá ahora mejor la razón de que la ley no admita la devolución de cuotas de amortización, ya que esas cuotas deberán cubrir también aquella parte de los préstamos que quedan descubiertos por no alcanzar a cubrirlos por una circunstancia cualquiera el valor del inmueble.

Se comprende que la responsabilidad personal del deudor queda limitada solamente por lo que se refiere a la deuda cumplida regularmente.

Toda obligación emergente de su culpa, dolo o mora, compromete evidentemente todo su patrimonio, es decir, él responde personalmente por esa obligación. Por eso se ha resuelto en los artículos 36 y 38 del proyecto que las cuotas vencidas e impagas en el momento de hacer entrega de la casa constituirán una obligación personal y no se las tendrá en cuenta, por otra parte, para establecer el saldo de la deuda.

El proyecto de ley contiene algunas disposiciones sobre ejecución forzosa del contrato en caso de que el deudor no pagara las cuotas que ha tomado a su cargo y establece que si el acreedor fuese el organismo o una entidad pública o las partes hubiesen convenido encomendar al instituto la ejecución, ésta se realizará de acuerdo con las disposiciones que rigen las ejecuciones de los préstamos del Banco Hipotecario. Si el acreedor es una entidad privada, es evidente que la ejecución deberá realizarse por la vía judicial.

No devolución de cuotas ordinarias de amortización

Es uno de los puntos básicos consignados en el artículo 35 del proyecto y una de las condiciones fundamentales para que, a pesar del muy reducido costo a que se desea vender las casas, la financiación apoye sobre bases sólidas, el que en ningún caso de rescisión del contrato haya lugar a devolución de cuotas ordinarias de amortización. Esta devolución puede afirmarse que ha sido para muchas meritorias organizaciones mutualistas y cooperativas de edificación la razón de su fracaso.

Mientras el adquirente va aumentando el costo de la casa, ésta va perdiendo una parte de su valor por el efecto del tiempo y del desgaste. Devolver la cantidad íntegra amortizada, es, ni más ni menos, proporcionarle un enriquecimiento sin causa, que no hubiera realizado ciertamente si hubiese comprado la casa al contado y la hubiese vendido luego.

La determinación de la pérdida del valor de la casa es difícil porque en esa pérdida intervienen factores múltiples de efectos circunstanciales y transitorios unos, de efectos permanentes otros y de efectos imperceptibles durante más o menos tiempo los terceros, que pueden ir acumulando ocultamente energías que se descargan de golpe después de un período en que su existencia ha pasado inadvertida.

Así pues, aun cuando se tratara de un negocio común de índole comercial en que un interés relativamente elevado permitiese afrontar una parte de esas pérdidas, no sería posible la devolución lisa y llana de las cuotas de amortización.

Pero cuando el interés que se cobra no es sino el mero costo del dinero de manera que nada de él podrá hacer las funciones de prima de seguro por desvalorización puesto que habrá que trasladarlo íntegramente a los proveedores del dinero, esa desvalorización tiene que incidir necesariamente en su totalidad sobre las cuotas de amortización.

Existen además otros riesgos y pérdidas de diversa índole que también tendrán que ser cubiertos con esas cuotas de amortización ya que tampoco responderá por ellos el interés. Figurará en este grupo en primer lugar la falta de renta durante el tiempo que dure la construcción de las casas; en segundo lugar, la falta de renta durante el tiempo más o menos largo en que muchas de esas casas se encuentren deshabitadas por haberlas dejado sus ocupantes anteriores sin haberse encontrado ocupantes nuevos; en tercer lugar, las pérdidas producidas por no poderse obtener por las casas, después de cierto tiempo y al cambiar ocupante, la cuota necesaria para su normal amortización, riesgo que, evidentemente, sin ser normal, podrá presentarse en muchos casos; en cuarto lugar, la reparación de los daños cuyo costo no pudiese recuperarse de los ocupantes que, por definición, no tendrán en la mayoría de los casos bienes con que responder a estas obligaciones.

Debe advertirse que en todos estos casos el acreedor será en última instancia el Organismo de Financiación o el Instituto y, en mucho menor grado, acaso alguna entidad pública o privada que concorra con fondos propios y sin fines de lucro a la realización de los objetos de la ley.

La retención de las cuotas ordinarias de amortización aparece razonable si se logra, como se cree que podrá lograrse, que las cuotas de adquisición (que comprende intereses y amortización) no excedan de lo que actualmente se paga a títulos de alquiler por viviendas muy inferiores.

El adquirente que rescinda su contrato no podrá, pues, quejarse de que no se les devuelven esas cuotas de amortización. Habrá vivido como inquilino en condiciones superiores a las habituales, pagando lo mismo que acostumbraba a pagar o habrá vivido en las mismas condiciones a las que estaba acostumbrado pagando apreciablemente menos de lo que estaba habituado a pagar.

En cambio, la ley prevé que las amortizaciones extraordinarias habrán de ser devueltas. Es evidente que de lo contrario nadie las realizaría.

La medida se explica fácilmente. Son estos pagos extraordinarios que podrán realizarse en cualquier estado del contrato para acelerar la cancelación de la deuda. Se trata de una inversión evidentemente útil que debe alentarse.

Indemnización por mejoras

El comprador, también, podrá exigir, según el artículo 35, en caso de rescisión del contrato, que el acreedor le indemnice las mejoras necesarias que hubiese introducido en la casa. Pero en cuanto a las mejoras útiles, el proyecto se aparta del régimen común, disponiendo que sólo existirá obligación de indemnización si se han realizado con la conformidad del acreedor.

Es evidente que en estas casas de muy bajo costo y cuya adquisición definitiva por el ocupante es aún incierta, no puede admitirse que éste se dedique a introducir, sin la conformidad del acreedor, innovaciones que en su criterio podrán ser útiles y no resultar así a juicio del acreedor y de la justicia.

Es cierto que en tal caso no habría lugar a indemnizaciones, aun de acuerdo con los principios de la legislación común, pero es que ésta, al permitir las indemnizaciones por las mejoras útiles, las alienta: solución del todo justa en los casos normales, pero inconveniente en este caso de las viviendas mínimas. ¿Que a raíz de la disposición del proyecto pueda resultar un enriquecimiento sin causa para el acreedor? Es cierto. Pero el deudor sólo a sí mismo debe atribuirse el perjuicio que sufre desde que la ley lo ha advertido que no puede esperar indemnización.

Cobro del precio de las casas por cesión de parte de los sueldos (artículo 39).

Es probable que la mayoría de los adquirentes de las pequeñas casas individuales habrán de ser personas que disfruten de pequeños salarios o sueldos o también de pequeñas jubilaciones o pensiones.

La medida en que estos réditos puedan ser cedidos, afectados y embargados, está limitada por la ley número 9.511, que establece una escala creciente según el monto del sueldo.

El proyecto de la Comisión ha considerado que para la adquisición de una casa era justo y conveniente apartarse del criterio de la ley número 9.511, cuya limitación, evidentemente, no tenía en vista una situación como la que aquí se contempla.

La razón de la indisponibilidad de esta clase de rentas y precisamente de sus cuotas futuras no es otra que la que tuvo el codificador para incluir en el Código Civil una prohibición de ceder el derecho a alimentos futuros. Se supone que estos réditos son requeridos para atender a las necesidades inmediatas de la subsistencia en el período en que son devengados y por eso mismo deben permanecer disponibles.

Pero cuando se trata justamente de asegurar unos de los renglones que integran los gastos de subsistencia como lo es la habitación y como lo podría ser la comida, asegurada mediante un abono, no se ve en realidad obstáculo para admitir la afectación de los sueldos siempre que, desde luego, no llegue a coartarse la libertad del individuo en el sentido de obligarle a seguir viviendo contra su voluntad en determinado lugar, obligado por la cesión realizada.

Debe entenderse, pues, —aun cuando el proyecto no lo diga expresamente— que tal afectación debe quedar siempre condicionada por la voluntad del adquirente de seguir habitando la casa.

Como la ley acuerda al adquirente amplia libertad de rescindir el contrato, debe entenderse evidentemente que disuelto el contrato, tampoco subsiste la afectación de los sueldos.

La disposición que aquí se comenta también deroga las disposiciones de otra ley nacional: la número 11.278, comúnmente llamada de pago de salarios en moneda nacional. La finalidad de la ley es bien conocida: se ha querido impedir que las empresas paguen parte de los salarios de su personal en especie o prestaciones, entre las que puede figurar precisamente la locación de vivienda, porque ello da lugar a graves abusos. La venta de vivienda es evidentemente una cuestión distinta, pero ya se ha visto como en estos casos la venta se transforma con cierta facilidad en locación. Es por esta razón que en esta materia la intervención del Instituto es esencial, particularmente cuando el acreedor es una entidad privada, sea para impedir abusos, sea simplemente para asegurar la tranquilidad de las partes que a su vez facilitará la satisfactoria evolución de las relaciones entre ellas. Por eso el proyecto establece que tales afectaciones del sueldo y demás ingresos asimilados a él no tendrán efecto alguno mientras no hayan sido inscritos en el registro del Instituto.

La cuantía de la cesión o afectación ha sido fijada por el proyecto en un 25 % del sueldo con independencia de su monto. Es sabido que en nuestro país el alquiler insume una parte muy elevada de los ingresos de las familias. Se espera, sin embargo, que con esa cuota podrá quedar cubierta en la mayoría de los casos una suma mensual suficiente para realizar la adquisición pagando un servicio de interés y amortización que se tratará de reducir al mínimo.

El proyecto establece expresamente que estas cesiones no aumentarán ni disminuirán la porción del sueldo que es embargable por la generalidad de los acreedores, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor que actualmente son las de la ley número 9.511. La disposición es de evidente justicia. No por haber el adquirente comprado una casa mediante un desembolso mensual que se mantiene dentro de lo que en su situación económica es corriente y sensato pagar por alquiler, ni por haber la ley creado un procedimiento especial para asegurar el pago del precio, ha de verse el adquirente limitado ulteriormente en la disponibilidad de su sueldo ni los acreedores frente a una garantía disminuída.

Establece también la ley que podrá afectarse en la misma medida, es decir, en un 25 % la indemnización por cesantía y por falta de preaviso que corresponde a los compradores, en virtud del artículo 157 del Código de Comercio. Esto asegura a los compradores el techo durante un cierto período, mientras estén buscando trabajo.

División hereditaria

De acuerdo con la finalidad social que inspira toda la ley, se ha querido asegurar especialmente la situación del cónyuge sobreviviente y de los hijos menores del adquirente, en caso de muerte de éste, en el artículo 40 del despacho.

Son dos las disposiciones que concurren a solucionar ese problema; una, de orden económico y otra, de carácter jurídico.

Son disposiciones que por lo demás tienen antecedentes en nuestra legislación y en muchas de las leyes extranjeras que se han dictado sobre esta materia.

Por una parte, se autoriza al instituto y al Organismo de Financiación para establecer directamente o para contratar con empresas aseguradoras un seguro de vida destinado a cubrir el saldo del precio de la casa, si el adquirente falleciese antes de haber amortizado el total de la deuda.

Se establece que el seguro podrá también cubrir otros riesgos tales como, por ejemplo, la inhabilitación por enfermedades o accidentes, la desocupación, etcétera.

La experiencia tendrá que demostrar la extensión que podrá darse a estos seguros, dentro de lo que sea económicamente tolerable, para los adquirentes que habrán de pagar la prima correspondiente.

Por otra parte, se han establecido reglas especiales relativas a la oportunidad en que ha de procederse a la división de la herencia que difieren de las del Código Civil, con el objeto de evitar que el cónyuge sobreviviente y los hijos menores tengan que abandonar la casa a consecuencia de la venta de ésta en el proceso de la división de la herencia.

El proyecto establece que si el sobreviviente habitaba en la casa en el momento del fallecimiento del cónyuge premuerto y concurriesen herederos de éste sobre el bien, aquél tendrá derecho de habitar la casa hasta su propia muerte, pudiendo, por lo tanto, oponerse a la división de la herencia en cuanto esa división afecte su derecho de habitar la casa. Esta permanecerá, pues, si así lo exige el cónyuge sobreviviente, en estado de indivisión.

Se entiende que el derecho de habitar la casa está subordinado a que con ello no se lesionen los derechos del acreedor hipotecario y que el cónyuge sobreviviente cumpla las obligaciones emergentes del contrato de adquisición, si no hubiese seguro y el precio de la casa no estuviese aún pagado.

Mientras haya hijos menores la casa tampoco podrá salir del estado de indivisión, salvo que el juez competente con la opinión favorable del representante legal de los menores y del asesor de menores, considera preferible autorizar la división, vale decir, la venta.

El registro del Instituto

El proyecto, como se ha visto, asigna al Instituto una serie de funciones de contrato y de tutela, cuyo ejercicio se facilita en muchos casos, exigiendo a las partes la inscripción de los contratos en el registro que debe llevar el Instituto.

En el curso de este informe se han señalado en diversas oportunidades los contratos y actos que deberán inscribirse en el registro, entre otros, los contratos de venta y locación de casas económicas, los de transferencias de derechos del primer adquirente a un cesionario de sus derechos, los que se celebren respecto a la cesión de una parte de los sueldos para responder al pago de las cuotas de adquisición.

Por otra parte, se ha visto que las casas gozarán de franquicias impositivas que también deberán probarse necesariamente por las constancias de un registro.

Los gravámenes que se constituyan sobre las casas y que han de sufrir múltiples transformaciones mientras subsista la deuda, habrán de ser materia de inscripción en el registro.

Para determinar con seguridad cuándo son aplicables las reglas especiales jurídicas establecidas en el proyecto, también habrá que estar a las constancias de un registro.

Ha llegado, pues, el momento de examinar con más detenimiento las cuestiones que suscita la creación y organización de este registro.

Son principalmente dos estas cuestiones; primera: ¿Puede la ley nacional exigir la inscripción en un registro como condición para la validez de determinados actos? Segunda: ¿Puede el Congreso organizar el registro como institución nacional con facultades de obrar también en las provincias y respecto de bienes situados en las provincias?

En cuanto a la primera cuestión no hay duda de ninguna clase. Puede señalarse como ejemplos más antiguos, la inscripción de las hipotecas exigidas por el Código Civil y el Registro de Comercio previsto en el código de esta materia.

Puede agregarse que si el Código Civil no exigió la inscripción en el Registro de la Propiedad como requisito para dar validez a la constitución o transmisión de derechos reales, o para exteriorizarla, lo omitió por razones de oportunidad y no porque dudara de que la ley nacional pudiese hacerlo. A este respecto, no existe discrepancia alguna en la doctrina.

En cuanto a la organización de un registro nacional para actuar incluso sobre bienes situados en jurisdicción local, puede señalarse que, *cuando la materia legislada es federal, cuando se trata de una ley especial*, no puede haber nada que impida la creación de un registro de carácter nacional a cargo de funcionarios nacionales.

Como ejemplos pueden señalarse los registros en que se inscriben los warrants, el Registro de la Propiedad Intelectual y el Registro de Marcas y Patentes, que son todos nacionales y llevados por funcionarios nacionales.

Cuando se trata de materia que pertenece al derecho común, la cuestión ha sido discutida. Existe un antecedente curioso, por lo híbrido de la solución, el Registro de la Prenda Agraria, que en la actualidad es llevado en las oficinas de los registros civiles de provincias, por decisión del Poder Ejecutivo nacional, que por la ley está autorizado para determinar las oficinas nacionales o provinciales en donde habrá de funcionar. Este registro constituye indudablemente un registro nacional, ya que los funcionarios locales se hallan en esta función jerárquicamente sometidos al Poder Ejecutivo, de quien reciben instrucciones y retribuciones.

La constitucionalidad de semejante solución ha sido discutida por el doctor Bibiloni, pero lo cierto es que la conveniencia de la solución ha hecho que en la práctica no haya habido protestas.

A su vez, la Comisión Reformadora del Código Civil, en su proyecto de ley de Registro de la Propiedad, ha sorteado la cuestión, pues si bien deja a las autoridades locales el cuidado de crear administrativamente registros locales, organiza la forma de llevarlos, con tal minucia, que prácticamente no deja a la autoridad local mucho más que la función mecánica de nombrar el funcionario encargado del registro y fijar y pagarle sus emolumentos. El objeto de ello es manifiestamente el de asegurar la uniformidad de los registros. La comisión reformadora ha dispuesto, además, la creación de un organismo central en la Capital Federal, al que deben remitirse en copia todas las actuaciones de los registros locales.

Las ventajas enormes de contar con un registro único llevado con criterio y disciplina uniforme en todo el territorio de la República, son palmarias. Ciertamente puede también sostenerse con sólidos fundamentos que la Constitución, al respetar las jurisdicciones locales, no ha excluído sin embargo la creación de un organismo nacional y único de esa naturaleza.

Pero la Comisión no ha tenido que abordar un problema tan complejo. La materia de que trata la ley proyectada reviste indudablemente carácter federal, ya se la examine en lo que tiene de solución de emergencia, ya se la mire como instrumental para estimular y fomentar el bienestar general.

Por eso cabe la creación de un registro nacional a cargo de funcionarios nacionales. Es por lo demás, un registro de excepción que en nada afecta el funcionamiento de los registros locales en lo que respecta a las cosas y los derechos que siguen bajo el régimen del derecho común o vuelven a quedar sujeto a él.

Si tales son los razonamientos que llevan a la conclusión de que es posible el establecimiento de un registro nacional, un sintético examen de la función de tal registro convencerá de que su creación es una necesidad de orden práctico. La Comisión, en efecto, no ha dejado de estudiar la posibilidad de atribuir esas funciones a los registros locales, pero ha encontrado que se crearán en esa forma dificultades de trámite muy grandes, o situaciones confusas que los registros precisamente están llamados a evitar y —es lo principal— que no se podrían cumplir cabalmente funciones esenciales asignadas al registro y que son la condición ineludible para que la ley no sea desvirtuada en su aplicación.

Se ha visto que la inscripción en el registro del instituto tiene, respecto de los contratos, efectos especiales que salen del marco del derecho común.

Basta recordar que los contratos de compraventa y las convenciones accesorias no se consideran perfeccionadas, ni aun entre las partes, mientras no hayan sido inscriptas en el Instituto, y que éste puede rechazar la inscripción e impedir así ciertas convenciones abusivas o leoninas para las cuales el Estado no ha de movilizar fondos ni acordar beneficios especiales.

Se ha visto que las franquicias impositivas dependen, en parte, del cumplimiento de ciertas condiciones que habrán de constar en el registro.

Se ha visto que las promesas de compraventa obligarán a los sucesores a título particular o universal de las partes, desde la fecha en que han sido inscriptas en el registro. De modo, que el vendedor, aunque vendiera a un tercero la casa o quebrara, no puede transmitir a su causa-habiente más derecho que el de substituirlo como acreedor frente al adquirente originario, aun cuando éste no haya obtenido todavía escritura traslativa de dominio.

Se ha visto que la transferencia de los derechos de un adquirente de una casa que desea deshacerse de ella antes de haber terminado de pagar esa deuda, no tiene efectos sino desde la inscripción en el registro, con lo cual existe la posibilidad de pronunciar un veto si se tratara de un nuevo ocupante manifiestamente indeseable.

Se ha visto que la afectación del 25 % del sueldo en pago del precio de la casa sólo puede admitirse en consideración de la condición de adquirente que tenga el titular del sueldo. La afectación no podía subsistir después que hubiese desaparecido esa condición, lo que deberá surgir exclusivamente del registro.

Todas estas disposiciones se volverían más o menos inoperantes, si se admitiese que una inscripción en el registro local pudiese tener tanto valor —o más— que la inscripción en el registro del instituto. Aquella inscripción, la del registro local, podría no llegar a conocimiento del Instituto por circunstancias fortuitas y también por circunstancias dolosamente provocadas. Y aunque llegare a conocimiento del Instituto habría transcurrido entre esta notificación y la fecha anterior de la inscripción en el registro local, un lapso suficiente como para crear un clima de incertidumbre general alrededor de los derechos inscriptos en el registro local referentes a inmuebles que pudiesen estar sujetos al régimen de esta ley, pues evidentemente esas inscripciones tendrían que ser examinadas ulteriormente para ver si debieron ser hechas.

Sería absurdo exigir a los registros locales que tomen sobre sí la tarea de realizar este examen y las funciones conexas de vigilancia y contralor, si precisamente la necesidad de contar con una entidad especializada, dotada de personal que disponga de la capacidad técnica y del tiempo requerido para desempeñarlas es el fundamento de la creación del Instituto.

Tampoco sería solución práctica el que la transferencia del inmueble se anote provisionalmente en el registro local para que luego el contrato sea examinado por el Instituto y éste a su vez, comunique al registro local si puede confirmar o debe cancelar la anotación preventiva. Esta solución se acercaría apreciablemente en sus efectos, a la del proyecto, por cuanto haría prevalecer en definitiva la decisión del Instituto, pero crearía trámites inútilmente engorrosos como inútiles pérdidas de tiempo, sin eliminar del todo la incertidumbre en cuanto a los derechos inseparables ya sea de la duplicación de anotaciones o de la separación del órgano que decide sobre las anotaciones del que las ejecuta.

Las razones, pues, para que el registro sea nacional son decisivas. No obstante ello la Comisión ha debido reglamentar en forma clara las relaciones entre el registro del Instituto y los registros locales. Esa necesidad salta a la vista si se tiene presente que los mismos bienes que ayer estaban sujetos al derecho común y que por su inscripción en el registro del Instituto pasaron a gozar de los beneficios del régimen especial, podrán volver al régimen común mañana.

Establece el artículo 13 del proyecto que sólo darán derecho a los beneficios del régimen especial las casas que respondan a las condiciones que establecerá la reglamentación del Poder Ejecutivo.

Corresponde al Instituto apreciar si un inmueble reúne esas condiciones. Si considera que se hallan cumplidas, así lo declara e inscribe el inmueble en el registro. Esta inscripción es la que permite hacer valer los beneficios del régimen especial. Sin ella el inmueble no saldrá del régimen común.

Según el artículo 15, la declaración e inscripción en su registro la debe comunicar el Instituto de inmediato al registro local en cuya jurisdicción se encuentra situado el inmueble.

El registro local hará constar en sus libros que el inmueble se halla sujeto al régimen especial y desde entonces y hasta tanto el inmueble no vuelva al régimen del derecho común, todas las anotaciones ulteriores deberán hacerse en el registro del Instituto cuyas constancias, cuando se trate de hechos, actos o contratos posteriores a la declaración e inscripción mencionadas, prevalecerán sobre cualquier anotación divergente que pudiese aparecer en el registro local.

Cuando el bien deba salir del régimen especial el Instituto hará la declaración correspondiente y también la comunicará al registro local para que éste, a su vez, vuelva a incluir al bien en cuestión entre los inmuebles cuya situación desde entonces debe ser consultada exclusivamente en el registro local.

No obstante y para que ambos registros en todo momento estén plenamente informados de la historia jurídica del inmueble, se ha establecido que se comunicarán recíprocamente las inscripciones o los pedidos de inscripción que reciban respecto de estos inmuebles.

Indudablemente el registro del Instituto tendrá que tener carácter netamente real, aun cuando debe ser completado por registros auxiliares personales.

Este registro podrá servir así como útil experimento para mejorar la faz técnica de los registros en nuestro país y las enseñanzas que reúna podrán utilizarse más tarde al reformarse los sistemas en los registros de la propiedad ya sea que conserven su carácter local o sea que se les organice sobre bases nacionales.

La Comisión no ha creído del caso innovar en esta oportunidad en lo que se refiere a los efectos de la inscripción de inmuebles en el registro del Instituto. Hubiera sido complejo dar a la inscripción carácter absoluto y poner a cargo del Estado

la garantía de los títulos de propiedad inscriptos, precisamente porque el registro del Instituto tomará los inmuebles de los registros locales sin poder purgar los vicios ocultos de los títulos y porque esos inmuebles en cualquier momento pueden volver a salir del régimen especial.

Puntos diversos

a) El proyecto establece en el artículo 42, que las hipotecas que se constituyan en seguridad de los créditos acordados en virtud de esta ley, o de la ley de financiación, subsistirán hasta la completa extinción de la obligación que garantizan. No tendría, en efecto, objeto, constituir hipotecas decenales en garantía de créditos que desde ya se sabe tendrán un plazo mucho mayor.

b) Una de las causas por las cuales en las ejecuciones de hipotecas del Banco Hipotecario y de otras instituciones quedan con tanta frecuencia pendientes cuantiosos saldos personales, es la demora del fisco en cobrar los impuestos que gravan el bien, seguro como está de obtener en cualquier momento el pago de su crédito en virtud del privilegio que le acuerda la ley.

El fundamento de este privilegio es bien conocido. El impuesto asegura la organización y el mantenimiento del orden sin el cual no habría créditos garantizados. Es justo, pues, que antes de éstos se paguen los gastos necesarios para crear las condiciones en que pueda existir el crédito y hallar adecuada defensa al derecho del acreedor. Pero parece mucho menos justo, que, al amparo de ese privilegio, puedan acumularse muchos años de impuestos impagos, desalojando en realidad al acreedor del lugar que le había asegurado el contrato por la acción conjunta del deudor y de un tercero, sin que el acreedor tenga medios para impedirlo en razón de la calidad de ese tercero. Resulta así que la ejecución no puede realizarse en una cantidad que cubra a la vez el crédito por impuestos y el crédito hipotecario y como éste le es subordinado a aquél, queda sin cubrir un saldo que subsiste como obligación personal muchas veces incobrable.

En el artículo 43 de este proyecto se establece que tendrán privilegio sobre las hipotecas constituidas en garantía de créditos acordados en virtud de esta ley o de la ley de financiación, solamente los créditos por impuestos y tasas nacionales, provinciales o municipales, que correspondan a los últimos dos años anteriores a la ejecución.

Si hubiese deudas fiscales más antiguas, tendrán que dejar pasar adelante el crédito hipotecario y satisfacerse con lo que quede.

Por último, señor presidente, la Comisión ha resuelto modificar el artículo 3º del despacho, de acuerdo con las siguientes sugerencias indicadas por el señor senador por la Capital, en su discurso de la sesión anterior, en que le da mayores atribuciones al Instituto y aclara debidamente algunos conceptos que correspondía poner en una forma más evidente.

Artículo 3º — El Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

1º Construir viviendas económicas individuales o colectivas sobre programas de conjunto, previa adopción de planes generales que tiendan indefectiblemente:

a) Al ordenamiento de zonas de vivienda, ya sea en las ciudades o en sus suburbios o en las regiones rurales;

b) A regular en forma racional el crecimiento de las ciudades y a eliminar gradualmente las viviendas insalubres y peligrosas, asegurando a los habitantes más

aire, más luz y espacios verdes, y defendiéndoles contra los perjuicios ocasionados por el uso de las propiedades comprendidas en las zonas de residencia en forma incompatible con ese destino;

c) Y a facilitar, en suma, la realización de futuros planes de urbanización.

2º Invertir, en el cumplimiento de los fines precedentemente indicados, sus bienes y recursos propios y los que terceros pongan a su disposición con ese destino, y adquirir las citadas viviendas, alquilarlas o venderlas; así como intervenir en su construcción, compra, locación y venta, como mandatario de terceros;

3º Propender, simultáneamente con el cumplimiento de sus propósitos:

a) A la formación de una industria de la construcción y de los artefactos afines, con la utilización de materiales y recursos del país;

b) Y someter a normas los productos de esa industria y a regularizarla y consolidarla.

4º Asesorar al Poder ejecutivo nacional en todo lo relativo al problema de la vivienda y someterla a su aprobación:

a) Las bases generales a que deberán ajustarse todas las viviendas a construir o financiar con la ayuda de los poderes públicos;

b) Las condiciones particulares que se exigirán a las casas para que el régimen especial de la vivienda popular creado en el capítulo II de esta ley les sea aplicable;

c) Las normas reglamentarias que han de regir el uso de las viviendas construidas con sus fondos y con fondos provistos por el Organismo de Financiación del Banco Central creado por la ley;

d) Y las normas a las cuales se ajustará la distribución entre las distintas zonas del país de los fondos que el Organismo de Financiación del Banco Central provea para construcciones económicas.

5º Ejercer funciones de contralor y de tutela a fin de asegurar que las construcciones económicas ejecutadas por entidades públicas y privadas con fondos provistos por el Organismo de Financiación, sean realizadas ajustándose estrictamente a las bases generales a que se refiere el apartado a) del inciso 2º de este artículo; y con el objeto de que dichos fondos sean empleados en la forma más eficiente en los fines de su concesión y que las construcciones hechas con ellos sean utilizadas conforme a su destino, de acuerdo con las disposiciones de esta ley y la reglamentación pertinente. Además, calificar las casas sujetas al régimen del capítulo II de esta ley y vigilar que los beneficios, por las franquicias fiscales previstas en este régimen, cumplan con las obligaciones correlativas;

6º Ejercer funciones de conciliación y arbitraje entre vendedores y compradores, y locadores y locatarios de las casas construidas con fondos provistos por el Organismo de Financiación, cuando así se hubiere convenido previamente con las partes en los respectivos contratos;

7º Coordinar el funcionamiento de todas las dependencias oficiales y administraciones locales que se ocupen de la vivienda, tendiendo a la paulatina incorporación de todas ellas en el Instituto creado por esta ley, a fin de constituir un organismo único de la vivienda;

8º Ejercer todas las facultades otorgadas a la Comisión Nacional de Casas Baratas y ejecutar, en general, todos los actos que sean necesarios o convenientes para la realización de los fines de su creación, dentro de las limitaciones establecidas en esta ley y los decretos reglamentarios.

Creo, señor presidente, que el Senado de la Nación y el Congreso harán bien en

sancionar el despacho producido por la Comisión especial, con la colaboración del Ministerio de Hacienda; se crea, tal como se ha dicho, un Instituto permanente encargado de todo lo relativo al fomento, a la dirección y al contralor de la vivienda popular, y se le dan también recursos suficientes en función con el plan de legislación económica para poder iniciar en vasta escala la construcción de viviendas populares.

En esta materia, es una cuestión substancial el que los recursos sean abundantes y que sean baratos. El máximo interés que se calcula que podrá costarle el dinero al Instituto por esta ley, es del 2 %, de manera que las casas que construya el Instituto de la Vivienda como las que construyan las sociedades con créditos acordados por el Organismo de Financiación, no podrán superar el servicio de amortización e intereses a lo que ahora pagan los habitantes por una mala pieza en un mal conventillo.

Si esta ley se sanciona y si en la práctica da los resultados que esperamos, habremos dado un paso adelante en la solución de este importante problema y la República Argentina, que por tantos conceptos merece el respecto de todos los países del mundo, pero que tenía en su seno la lastra de no haber podido resolver este irritante problema de la vivienda insalubre de gran parte de su población obrera, habrá también llenado este vacío.

Nada más.

Sr. Palacios. — Pido la palabra.

Cometería, señor presidente, una indiscreción, si pronunciara un extenso discurso después del informe tan interesante que acabamos de escuchar. El señor senador José Heriberto Martínez es quien ha planteado en el Senado con inteligencia y responsabilidad — así lo he dicho en otra sesión —, este problema de la vivienda popular y su proyecto es en realidad, el origen de la Comisión Especial Parlamentaria que ha hecho un estudio minucioso y detenido de esta cuestión, proporcionando substancia al plan del Poder Ejecutivo quien no ha enviado ninguno de sus anunciados proyectos.

Yo he dicho en diversas oportunidades que la vivienda popular en nuestro país, constituye una vergüenza, para nosotros. No hemos podido mejorar la vivienda de los pobres, ni en los centros urbanos ni en el campo.

El ingeniero Bunge ha demostrado que en la Capital de la República el 80 % de las familias obreras vive en casas de una sola habitación y un estudio realizado por el Departamento del Trabajo en el año 1936 ha puesto de manifiesto que hay familias de 8, 9, 10 y hasta 11 hijos en una proporción muy grande, que viven en tugurios de una sola pieza. Esto es una ignominia.

Nos complacemos en hacer notar el adelanto material de nuestras grandes ciudades; hacemos gastos ingentes, se votan partidas fantásticas para palacios, pero abandonamos totalmente a la gente pobre y olvidamos que la vivienda es un problema conexas con la sanidad y la dignidad.

La mayor parte de los hombres de la metrópoli que pueden ver este espectáculo doloroso de las viviendas de una sola pieza, no conocen lo que todavía es más triste: el rancho miserable en el Norte de la República. Y todo esto, mientras los grandes países se han preocupado de que sus presupuestos destinen, como por ejemplo Inglaterra y Estados Unidos, miles de millones de dólares y libras para que se construyan viviendas obreras; mientras en nuestra Sudamérica, Chile y Perú han destinado grandes sumas para mejorar la habitación del pobre.

Ahora se nos presenta la oportunidad de sancionar una ley que hará honor a nuestro país.

Es evidente que el problema de la habitación no consiste sólo en colocar ladrillo sobre ladrillo para crear barrios con construcciones más o menos bien hechas. De ahí las modificaciones que yo he propuesto al artículo 3º y que han sido aceptadas por la comisión.

El problema de la construcción de viviendas está ligado en nuestro país, como en todos los países del mundo, a factores biológicos, higiénicos, económicos y urbanísticos. Por eso, hay que encarar algunos puntos vitales, a los que me voy a referir con toda brevedad.

En primer lugar, la iniciación de un plan de ordenamiento urbano y rural que tienda al mejoramiento del medio, actualmente malo, en que se desarrollan los núcleos de viviendas, que están mezclados caóticamente.

No se puede desvincular la vivienda del lugar en que se emplaza, ya sea en la ciudad o en el campo y para ello es absolutamente indispensable un plan de urbanización, de ordenamiento.

El Instituto Nacional de la Vivienda, que se crea por esta ley, procederá a un progresivo y racional ordenamiento, determinando en primer término en los núcleos urbanos, zonas de habitación y construyendo en ellos las viviendas; y en segundo término, determinando los focos de viviendas insalubres para eliminarlos paulatinamente.

Otro punto básico, es el de que la ley coordine todas las dependencias que se ocupen del urbanismo y de la vivienda, tendiendo a la integración de todas en un organismo de viviendas único, pues resulta contradictorio y perjudicial que el gobierno tenga organismos dispersos que persiguen un mismo fin. Esto lo observamos perfectamente en nuestro país con perjuicio de los intereses de la Nación, porque se produce una gran dispersión de fuerzas.

En Estados Unidos, se ha realizado ya esa coordinación que determinan beneficios de gran importancia. Por otra parte y así lo establece el artículo 3º, se construirán las viviendas sobre programas de conjunto; la ley no debe fomentar la realización de obras individuales, aisladas pues con ello se fomentaría el clásico loteo de las 10 varas de frente y la especulación en el parcelamiento de la tierra, que es lo que, precisamente, se quiere evitar con esta ley.

Una revista técnica, la revista «Nuestra Arquitectura» en el mes de octubre de 1934, se ha referido a este hecho, demostrando el peligro que existe en ese loteo, producido por los especuladores lo que ha determinado un caos en los núcleos de viviendas obreras en la Capital de la República y que un plan de urbanización, de ordenamiento que auspiciará esta ley, evitará.

Dice la revista: «Veamos cómo crece Buenos Aires, en sus barrios nuevos de los suburbios. El dueño de un terreno extenso, o, más generalmente, un especulador que lo adquiere de aquél para lotearlo cuando la ciudad en su continuada extensión va a aproximándose al terreno consulta el caso con un rematador que es, específicamente, el asesor experimentado de todos los intermediarios y especuladores. Y el rematador le hará sobre el papel una división teórica en base a lotes de 10 varas de frente, que es la manera de dividir la tierra, que da más ganancias. No se tienen en cuenta para nada los intereses de la ciudad ni los del futuro habitante. El único interés consultado es el del especulador.»

« Vendidos los lotes a los futuros vecinos, en condiciones generalmente extorsivas y repugnantes, según escrituras que dan todos los derechos al vendedor y reservar al comprador nada más que las obligaciones y las penas, los nuevos propietarios empiezan a levantar sus casitas, que, en los barrios obreros son verdaderamente lamentables; no hay aún en la zona ni luz, ni cañerías de gas o aguas corrientes; el afirmado es desconocido, los barriales son el panorama familiar y los sistemas cloacales y de eliminación de desperdicios, etc.

« Por los demás, no todos los lotes se venden, pues con los primeros enajenados el especulador espera la construcción de viviendas que le valoricen lo que queda por vender.

« Ya formado el pequeño núcleo humano, esa pobre gente empieza a clamar por un mínimo de mejoras urbanas; las que corren por cuenta de empresas privadas serán costeadas por los propios vecinos a precios remunerativos para aquéllas; los servicios públicos a cargo de la municipalidad, serán llevados con un costo desproporcionado hasta el lugar; y resultan invariablemente una verdadera hipoteca para la municipalidad. Es de esta manera, que la descentralización de Buenos Aires está presidida por el mismo desorden que ha dirigido su centralización y que se siguen sacrificando los intereses del habitante y los intereses de la comuna a los archisagrados de los propietarios de la tierra urbana, que recogen el fruto de un aumento de precio que no han contribuido, en medida alguna a crear. »

Este fenómeno que describe el articulista, se verifica en todos los núcleos urbanos de la República.

Salta a la vista, que esta cuestión no podrá ser resuelta por las vías de los esfuerzos individuales.

¿Qué medidas cabrían? Por de pronto, evitar la especulación de la tierra; cualquier barrio, que de rural se convierta en lugar de viviendas urbanas adquiere un valor muchas veces mayor que favorece al propietario de la tierra; ese mayor valor va a gravitar directamente sobre el alquiler de los futuros habitantes de la zona.

El otro punto fundamental, y con esto termino mi breve exposición, sería el que se refiere a la industrialización de la construcción y de los artefactos afines con la utilización de materiales y recursos del país. A este punto básico me referí en la sesión anterior, presentando un diagrama del Departamento de Comercio de Estados Unidos, que está inserto en el Diario de Sesiones, y donde se puede ver cómo los números demuestran que a pesar del aumento general del costo de la vida, hay productos, como los automóviles, que por medio de la industrialización han bajado sus precios hasta un 75 y un 50 % de su valor, mientras que la edificación ha aumentado en un 200 % de su costo. Esto hace ver con toda claridad que el proceso de industrialización de la vivienda no ha sido cumplido. Podemos decirlo, con respecto a nuestro país.

Con estas palabras dejo expresado el concepto que informan las modificaciones del artículo 3º que ha aceptado la comisión.

Nada más.

Sr. Equiguren. — Pido la palabra.

He de ser, desde luego, muy breve.

Con respecto al fondo del asunto, vale decir, a la formación del Instituto de la Vivienda, su naturaleza y fines, debo significar, en nombre de los senadores del sector radical, nuestra absoluta conformidad.

Ha sido una vieja aspiración del radicalismo colaborar en esta materia. En su carta orgánica y en el Congreso de la Nación, tiene iniciativas relativas a este punto, desde la primera, del doctor Marcelo T. de Alvear, hasta la que a este mismo recinto ha traído nuestro colega el señor senador Laurencena. De manera que sobre esta cuestión no puede haber sino una concordancia plena. Esta postura está ratificada por la firma en el despacho de la comisión parlamentaria, de los diputados radicales, los señores Montagna y Barrau; pero, aparte de ratificar la posición adoptada por estos mismos diputados, nosotros hacemos notar nuestra discrepancia con relación a los fondos que se proporcionan al Instituto de la Vivienda, los que, en su mayor parte, surgen del plan financiero que el Senado ha sancionado ayer.

Nosotros consideramos que carece en parte de lógica y de fundamento, pretender dar a este Instituto, para su subsistencia, recursos que han de nacer de un plan que todavía no se ha sancionado por el Congreso, corriendo las contingencias de todas las iniciativas que se han sancionado apresuradamente. Esto significa que, en realidad, no se le da una base cierta y firme de financiación al proyecto; y como instituciones de esta naturaleza, para sustentarse necesitan, precisamente, de recursos ciertos, no hipotéticos, me parece que lo que corresponde es proporcionarlos en forma efectiva y real.

Por eso hacemos estas observaciones, de carácter general. En particular, al tratarse cada artículo, habrá que suprimir la parte pertinente, en cuanto se remite al Organismo de Financiación. Es un error de procedimiento vincular la suerte de esta iniciativa a un proyecto financiero que está en tramitación.

Es indiscutible, por otra parte, la necesidad de darle recursos a este proyecto. Con un criterio general, yo enuncié un estudio muy interesante practicado por la Comisión Nacional de Casas Baratas y que ha sido distribuido profusamente. En ese estudio se indican recursos estables, permanentes, que contribuirán a formar un fondo respetable. Consideramos que ganaría en eficiencia el proyecto en discusión, si en vez de esos recursos hipotéticos a que he aludido, se le dieran los recursos que enuncia el proyecto de la Comisión Nacional de Casas Baratas, sin que esto signifique, desde luego, que demos nuestra conformidad anticipada a todos los recursos que allí se indican, pero sí, a la mayor parte de ellos.

Voy a formular ahora, en forma personal, una reserva al despacho. Creo que este proyecto invade la jurisdicción de las provincias en la parte en que se establecen exenciones de impuestos provinciales o municipales y en cuanto se exime de impuesto a las herencias y del impuesto a las inscripciones, en los registros de propiedad provincial. Se trata de organismos típica y netamente provinciales, que producen recursos que les son propios y sobre los cuales, en mi concepto, no estamos facultados para entrar a legislar; es una materia exclusiva y propia de las provincias, aunque bien es cierto que el inciso 16 del artículo 67 de la Constitución nacional faculta al Congreso a hacerlo en casos especiales.

El inciso 16 del artículo 67 dice: « Proveer lo concerniente a la prosperidad del país, al adelanto y bienestar de todas las provincias, y al progreso de la ilustración, distando planes de instrucción general y universitaria, y promoviendo la industria, la inmigración, la construcción de ferrocarriles y canales navegables, la colonización de tierras de propiedad nacional, la introducción y establecimiento de nuevas industrias, la importación de capitales extranjeros y la explotación de los ríos interiores, por leyes protectoras de estos fines y por concesiones temporales de privilegios y recompensas de estímulo ».

Sobre esta materia el Congreso ha dictado leyes eximiendo de impuestos provinciales a las compañías ferroviarias; y la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha dicho que esa exención estaba bien realizada en virtud del inciso que acabo de leer. Se trataba, evidentemente, de privilegios de exención de carácter temporario y por el término de las respectivas concesiones.

Siendo nosotros representantes auténticos de las autonomías provinciales, tenemos la obligación de velar por ellas. Es indiscutible que conviene eximir de toda clase de impuestos nacionales, provinciales o municipales a las construcciones de este tipo, y pienso que la dificultad puede subsanarse con una disposición final de carácter general, que podría concretarse en estos o parecidos términos: « Las provincias y los municipios que se acojan a los beneficios de esta ley, por ese solo hecho aceptan la exención de impuestos y demás requisitos aquí establecidos ». En tal forma se deja a las provincias el ejercicio de su libre autonomía.

Haré ahora una observación de otra naturaleza, y que la hago con carácter exclusivamente personal: yo no he visto en este proyecto una distribución proporcional de los fondos entre la Capital y las provincias. Me parece que sería de previsión establecer algún artículo parecido al que se incorporó al proyecto general, por iniciativa de nuestro colega el senador Palacios, para evitar, como generalmente ocurre, que los fondos se emplean preferentemente en la Capital Federal. En este sentido considero que se podría llegar a la aplicación de un principio a fin de que los fondos se distribuyan a tanto por ciento o por mitades, entre todas las provincias y los territorios nacionales, y el resto en proporción a índices que pueden ser los de contribución territorial, los de población o cualquier otro.

Con estas observaciones, dejo concretada mi posición en este debate.

Nada más, señor presidente.

Sr. Martínez. — Pido la palabra, para decir dos, contestando a las observaciones del señor senador por Entre Ríos.

El señor senador por Entre Ríos me parece que ha estado ausente en la primera parte de mi exposición, en la que me referí a las observaciones o acotaciones, mejor dicho, que había hecho la Comisión Nacional de Casas Baratas al despacho y en que analicé el artículo proyectado por la misma, que creaba recursos.

Dije primeramente que, si se iban a establecer esta clase de recursos u otros semejantes a base de impuestos, no podíamos ser nosotros, Cámara iniciadora, en virtud de la disposición constitucional, pero que, en el despacho que estaba a consideración del Senado se creaba un instituto con carácter permanente y en él se preveía, no solamente los recursos que le iba a proporcionar el Organismo de Financiación por una suma no inferior a \$ 40.000.000 m/n. en el primer año, sino que además estaban comprendidos los actuales recursos acordados a la Comisión Nacional de Casas Baratas, por exiguos que fueran y los recursos que establecieran oportunamente las leyes de presupuesto, dejando así abierto un amplio horizonte para una legislación impositiva ulterior, si fuera necesario, o si, entre los recursos se pensara que el mercado bursátil permitiera más adelante la colocación de grandes empréstitos a bajo interés para esta clase de construcciones.

Además, hice el análisis de los recursos proyectados, de los cuales, con excepción del que se refiere al adicional al impuesto a la renta, tomado de este proyecto sobre las rentas superiores a 100.000 pesos, de todo lo demás era de escasa significación.

Referente a la segunda observación del señor senador por Entre Ríos, él mismo

se ha anticipado a decir que no es una objeción de fondo, porque el inciso 16 del artículo 67 de la Constitución, permite a la Nación con fines de legislación liberar de impuestos. Y él ha recordado, con la intuición que lo caracteriza, varios casos de leyes de fomento de la Nación, como la ley Mitre, en el que se establece justamente esa excepción.

Pero, rindiendo tributo a los sentimientos autónomos que caracterizan a los representantes de las provincias, yo por mi parte no tendría inconveniente en aceptar una redacción semejante a la proyectada por el señor senador, en el sentido de que para que el Instituto de la Vivienda llevara su acción a las provincias, sería menester que éstas se adhieran por leyes, aceptando la ley que crea el Instituto de la Vivienda y, en especial, la exención de impuestos.

Respecto de la tercera objeción, o sea una distribución proporcional, yo no la encuentro conveniente. Ya al tratarse los planes de reactivación económica, por iniciativa del señor senador por Tucumán, ingeniero García Fernández, se estableció en lo relativo a la distribución de los \$ 200.000.000 m/n. para viviendas, un sistema que asegura a cada provincia por lo menos un mínimo de esa acción, dado que el 25 % se distribuye por cabeza entre las catorce provincias, la Capital y los diez territorios nacionales, y sólo el 75 % en relación a la población, modificación que se hizo en el recinto porque la comisión había despachado « en función con la población urbana ».

Justamente, el pensamiento que anima la creación de este Instituto de la Vivienda Popular, entre sus facultades de ejecución — porque ya he dicho que tiene también facultades supervisoras, de dirección, de estímulo, de registro, de arbitraje, de contralor, de higiene y de adecentamiento social —, entre las facultades de creación, decía, que le vamos a otorgar, para terminar, si es posible, con los conventillos insalubres, está también la de que construya él, directamente, viviendas para lo cual se le acuerda, fuera de los recursos que ya tiene la Comisión Nacional de Casas Baratas, los pesos 40.000.000 m/n. de primer año del Organismo de Financiación y los recursos que con carácter permanente se proyectan en el artículo 7º del despacho que sobre reactivación económica ha aprobado este Honorable Senado.

Pero en esta acción de construir debe tratar el Instituto de ir a suplementar donde la iniciativa privada, auxiliada por los fondos del Organismo de Financiación, no sea suficiente.

El Organismo de Financiación no construye casas, directamente; da recursos baratos a empresas, a cooperativas, a entes jurídicos responsables, a municipalidades, a provincias, dentro del límite que ha explicado el señor senador por Tucumán, para la construcción de viviendas populares.

Pero es evidente que cuando una empresa o compañía quiera construir viviendas económicas para sus empleados u obreros y ponga una parte de sus recursos y sea suplementada suficientemente por el Organismo de Financiación, lo hará allí donde esté el asiento de sus funciones, donde deban vivir sus empleados y concurrir a trabajar, y en cambio es posible que a otras partes del país no llegue esa acción del Estado. Entonces hemos creído que es conveniente dar el máximo de elasticidad y de autonomía al Instituto, para que pueda suplir la falta de iniciativa privada.

Y, una disposición tan bien inspirada como es la del señor senador por Entre Ríos en el sentido de fijarle así ciertos cánones, me parece que contrariaría con estos propósitos y con los mismos propósitos que a él animan al plantear esta modificación.

Yo creo que en esto me acompañan también todos los miembros de la Comisión, en el sentido de que es menester, justamente por la importancia y por las funciones que se le dan a este organismo supervisor de todo lo que se refiere a la vivienda, acordarle las más amplias facultades.

Debemos crear la ley, darle los recursos abundantes que se proyectan y el Poder Ejecutivo tendrá la responsabilidad de la elección de los hombres, y de la acción de estos hombres dependerá, en gran parte, el éxito de la misma.

El Congreso argentino no hace más que arrimar los ladrillos de esta construcción. Será el Poder Ejecutivo y las personas designadas para formar el Instituto de la Vivienda los que tendrán en realidad que realizar la obra.

Nada más.

Sr. García Fernández.— Pido la palabra.

Yo no pensaba tomar parte en la discusión en general, pero como se ha tocado un punto tan particularísimo como éste, deseo manifestar que voy a hacer una proposición, en el artículo 12, cuando se trate en particular este proyecto, partiendo, por supuesto, de la base de que el plan de reactivación económica pueda convertirse en ley en la Cámara de Diputados, aunque uno no puede ser profeta para saber si ello ocurrirá. Pero, partiendo de la base de que esto suceda, voy a proponer que se obligue al organismo de financiación, a entregar al Instituto de la Vivienda, todas las sumas que no hubiera podido invertir por vía privada en el término de un año, después de la sanción de la ley, vale decir, que si a cada provincia le corresponde una suma determinada, y no se encuentra el agente privado que la pueda emplear en los fines indicados, porque son provincias de poca capacidad económica, el Organismo de Financiación se verá obligado a darle los fondos que sean necesarios para llenar las finalidades que se persiguen.

Me parece que en esta forma se podría resolver la objeción que ha formulado el señor senador por Entre Ríos.

Sr. Martínez.— Todo lo que sea darle más recursos al Instituto de la Vivienda Popular, contará con nuestro auspicio.

Sr. García Fernández.— Me reservo hacer la propuesta que acabo de indicar, en la discusión en particular del proyecto en debate.

Sr. Martínez.— Entonces, se puede votar ahora en general.

Sr. Palacios.— Que se vote, señor presidente.

Sr. Presidente (Serrey).— En la casa no hay quórum para votar, señor senador.

Sr. Palacios.— ¡Es una cosa lamentable!

Sr. Presidente (Serrey).— Lo lamento tanto como el señor senador por la Capital, pero no puedo impedir que sea así.

Sr. Palacios.— No podrá remediarlo el señor presidente, pero yo tampoco puedo ocultar el dolor que me produce la actitud de los señores senadores que se han retirado de la casa, si tenemos en cuenta que para tratar el proyecto de financiación en la última sesión, estuvimos reunidos desde las cuatro de la tarde hasta las seis de la mañana, y ahora, que se trata de sancionar el primer proyecto para hacer efectivo ese plan, no hemos sido capaces de sesionar más que dos horas.

Sr. Equiguren.— Esa es la demostración del deseo de «reactivar» la economía... (*Risas*).

Sr. Presidente (Serrey).— Uniendo mi dolor al del señor senador por la Capital, queda levantada la sesión.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo).— Corresponde votar en general el proyecto de ley sobre Instituto de la Vivienda Popular, que quedó pendiente en la sesión de ayer. Si no se hace uso de la palabra se procederá a la votación.

—Se votó y resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo).— En consideración en particular.

Sr. Serrey.— Hago indicación, señor presidente, para que todo artículo que no se observe se dé por aprobado.

—Asentimiento.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo).— Habiendo asentimiento, así se hará.

—Se lee y aprueba el artículo 1º

—Se lee el artículo 2º.

Sr. Martínez.— De acuerdo con lo que expresé al informar ayer en general, en cambio de las palabras « administrativa autónoma » debe decirse « administrativa autárquica ». Hay otras correcciones al despacho en los artículos 12, 15, 27, 39, 40, 42, 43 y 44.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo).— Se tendrán en cuenta las correcciones de la comisión.

Se va a votar el artículo 2º.

—Se vota y resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo).— En discusión el artículo 3º.

Sr. Martínez.— Pido la palabra.

En substitución de este artículo, corresponde el que ha propuesto el señor senador por la Capital, doctor Palacios, como ya lo expresé al informar el despacho, en general.

Sr. Palacios.— El texto de dicho artículo lo tiene ya la Secretaría y es el que corresponde votar, pues ya lo aceptó la Comisión.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo).— Habiendo aceptado la Comisión la substitución se incorporará al despacho y se va a dar lectura del mismo.

—Se lee:

Artículo 3:— El Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

1º Construir viviendas económicas individuales o colectivas sobre programas de conjunto, previa adopción de planes generales que tiendan indefectiblemente:

a) Al ordenamiento de zonas de vivienda, ya sea en las ciudades o en sus suburbios o en las regiones rurales;

b) A regular en forma racional el crecimiento de las ciudades y a eliminar gradualmente las viviendas insalubres y peligrosas, asegurando a los habitantes más aire, más luz y espacios verdes, y defendiéndolos contra los perjuicios ocasionados por el uso de las propiedades comprendidas en las zonas de residencia en forma incompatible con ese destino;

c) Y a facilitar, en suma, la realización de futuros planes de urbanización.

2º Invertir, en el cumplimiento de los fines precedentemente indicados, sus bienes y recursos propios y los que terceros pongan a su disposición con ese destino, y adquirir las citadas viviendas, alquilarlas o venderlas; así como intervenir en su construcción, compra, locación y venta, como mandatarios de terceros.

3º Propender, simultáneamente con el cumplimiento de sus propósitos:

a) A la formación de una industria de la construcción y de los artefactos afines, con la utilización de materiales y recursos del país;

b) Y someter a normas los productos de esa industria y a regularizarla y consolidarla.

4º Asesorar al Poder Ejecutivo nacional en todo lo relativo al problema de la vivienda y someterle a su aprobación:

a) Las bases generales a que deberán ajustarse todas las viviendas a construir o financiar con la ayuda de los poderes públicos;

b) Las condiciones particulares que se exigirán a las casas para que el régimen especial de la vivienda popular creado en el capítulo II de esta ley, les sea aplicable;

c) Las normas reglamentarias que han de regir el uso de las viviendas construídas con sus fondos y con fondos provistos por el Organismo de Financiación del Banco Central creado por la ley;

d) Y las normas a las cuales se ajustará la distribución entre las distintas zonas del país de los fondos que el Organismo de Financiación del Banco Central provea para las construcciones económicas.

5º Ejercer funciones de contralor y de tutela a fin de asegurar que las construcciones económicas ejecutadas por entidades públicas y privadas con fondos provistos por el Organismo de Financiación, sean realizadas ajustándose estrictamente a las bases generales a que se refiere el apartado a) del inciso 4º de este artículo; y con el objeto de que dichos fondos sean empleados en la forma más eficiente en los fines de su concesión y que las construcciones hechas con ellos sean utilizadas conforme a su destino de acuerdo con las disposiciones de esta ley y la reglamentación pertinente; además, calificar las casas sujetas al régimen del capítulo II de esta ley y vigilar que los beneficiados por las franquicias fiscales previstas en este régimen cumplan con las obligaciones correlativas;

6º Ejercer funciones de conciliación y arbitraje entre vendedores y compradores, y locadores de las casas construídas con fondos provistos por el Organismo de Financiación, cuando así se hubiere convenido previamente con las partes en los respectivos contratos;

7º Coordinar el funcionamiento de todas las dependencias oficiales y administraciones locales que se ocupan de la vivienda, tendiendo a la paulatina incorporación de todas ellas en el Instituto creado por esta ley, a fin de constituir un organismo único de la vivienda;

8º Ejercer todas las facultades otorgadas a la Comisión Nacional de Casas Baratas y ejecutar en general, todos los actos que sean necesarios o convenientes para la realización de los fines de su creación, dentro de las limitaciones establecidas en esta ley y los decretos reglamentarios.

Sr. Martínez. — Ahora, corresponde agregar el inciso 9º, sobre la facultad de expropiar.

Sr. Palacios. — Así es. Me complace en expresar que ha sido aceptado el principio que propuse en un proyecto relativo a expropiación que despachó la Comisión de Negocios Constitucionales, con modificaciones, y que se encuentra en revisión en la Cámara de Diputados.

—Se lee:

9º Expropiar las fincas que le sean necesarias para los fines de su creación, como así también toda vivienda clasificada como conventillo o inquilinato, que, a juicio de la autoridad sanitaria o municipal, sea reconocida como insalubre, las cuales se declaran de utilidad pública.

El precio quedará fijado por el valor medio de tasación de los últimos diez años, a los efectos del pago de la contribución territorial, acrecida con el 20 % sobre este promedio de evaluación, en concepto de toda indemnización.

Para hacer efectivas estas expropiaciones será necesario que la resolución sea tomada por la unanimidad de los miembros del directorio y aprobada por el Poder Ejecutivo.

10. Levantar censos decenales y realizar estudios estadísticos permanentes sobre el estado de la vivienda popular y colectiva en las ciudades y pueblos importantes de la República, quedando obligadas las oficinas y dependencias nacionales, provinciales y municipales a prestarle su concurso, según lo disponen los artículos 3º y 4º de la ley número 3.180.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo).—Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 4º

Sr. García Fernández.—Pido la palabra.

Deseo preguntar a la Comisión si no sería conveniente que uno de los vocales que se cita en este artículo, y que debe designar el Poder Ejecutivo, fuera el director general de Arquitectura o cualquier otro alto funcionario del Ministerio de Obras Públicas, con el objeto de asesorar al directorio. ¿Habría algún inconveniente en ello?

Sr. Martínez.—Pido la palabra.

No creo conveniente la proposición del señor senador, porque el director general de Arquitectura tiene tareas muy importantes que realizar, y esa superposición de funciones sería tal vez en perjuicio de ellas.

Por otra parte, si en alguna oportunidad el Poder Ejecutivo creyera conveniente, por razones de orden práctico, designará a ese funcionario; la redacción del artículo no se lo prohíbe.

Lo que no deseo es que se establezca en forma expresa que el director de Arquitectura debe ser uno de los directores. Prefiero que quede librado a juicio del Poder Ejecutivo, de acuerdo con la experiencia que recoja sobre la materia.

Sr. García Fernández.—Como el Instituto tendrá que efectuar obras de diversa naturaleza, como mercados, etcétera, me parecía bien que estuviera el director de Arquitectura, para coordinar esas tareas con las que realiza el Ministerio de Obras Públicas.

Sr. Figueroa.—Podría establecer que sea el director de Arquitectura o cualquier otro de los directores de alguna repartición afín, para que no haya en el directorio tres o cuatro personas completamente ajenas a esta especialidad; el Banco Central tendría así una persona técnica para su asesoramiento.

Sr. Palacios.—Pido la palabra.

El artículo 3º que acaba de sancionarse, en el inciso 7º, dispone que se « coordinará el funcionamiento de todas las dependencias oficiales y administrativas locales, que se ocupen de la vivienda, tendiendo a la paulatina incorporación de todas ellas al Instituto creado por la ley, a fin de constituir un organismo único de la vivienda ».

Quiere decir que se trata, precisamente, de eliminar todas las dependencias afines, para centralizar la acción del Instituto de la vivienda. Por eso creo que no debe accederse a la indicación del señor senador por Tucumán.

Sr. Castro.—¿El asiento del Instituto estará en la Capital Federal?

Sr. Martínez.— Desde el año 1880, en que se federalizó la ciudad de Buenos Aires y se la declaró Capital de la República, es el asiento de las autoridades nacionales; y por lo tanto, en ella debe residir el Instituto Nacional de la Vivienda.

Sr. Castro.— Yo creo, a pesar de ello, que no sería inconveniente descentralizar un poco.

Sr. Figueroa.— Yo desearía saber si el ministro de Obras Públicas ha sido consultado al respecto.

Sr. Martínez.— El ministro de Obras Públicas no ha sido consultado, pero debo manifestar que a nadie se le ha negado colaborar en este despacho y menos a una autoridad como el señor ministro. Si el señor ministro de Obras Públicas no ha creído necesario intervenir en uso de sus facultades de colegislador, posiblemente por las múltiples tareas que lo abrumen, no es nuestra la culpa.

Por otra parte, en el período de elaboración de este despacho por la Comisión, han pasado tres ministros de Obras Públicas.

Sr. Palacios.— Hago notar que si hay alguna dependencia del Ministerio de Obras Públicas que se ocupa de viviendas populares, deberá pasar al Instituto que crea esta ley, de acuerdo al inciso a que me he referido antes.

Sr. Martínez.— Señor presidente: no hay ninguna relación, son funciones completamente distintas.

Una cosa es la construcción de los grandes y monumentales edificios a que está dedicada la Dirección de Arquitectura, como son, por ejemplo, los hospitales, ministerios, Casa de Moneda, edificios de Correos, colegios nacionales, escuelas normales, etcétera, y otra cosa es la pequeña vivienda popular, que es lo que quiere fomentar esta ley.

Que al realizar este programa de la pequeña vivienda popular tenga, como lo ha recordado el señor senador por la Capital, que trazarse planes de conjunto y de urbanización y provea también de construcciones que sean complemento de estas pequeñas viviendas, no altera los fines esenciales para los que está instituída, ni impide que pueda tener por el órgano corriente, la coordinación necesaria con las otras dependencias administrativas del Estado.

No creo que se mejoraría el despacho, señor presidente, estableciendo taxativamente que debe ser el director de arquitectura. Ya he expresado que el proyecto en consideración tampoco prohíbe.

Sr. Palacios.— El señor senador ha retirado su indicación.

Sr. Figueroa.— La ha retirado.

Sr. Arrieta.— Puede votarse.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo).— Si no se hace uso de la palabra y se va a votar el artículo 4º.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Se leen y aprueban, sin observación, los artículos 5º, 6º y 7º.

—Se lee el artículo 8º.

Sr. García Fernández.— Pido la palabra.

Desearía preguntar a la Comisión si no cree conveniente que se asigne un porcentaje para el monto total de estos gastos, o, en otras palabras, que se limite a un tanto por ciento de las operaciones anuales el monto de los gastos administrativos que podrá realizar el Instituto, porque ésa sería, a mi juicio, una medida prudente para evitar el abultamiento del presupuesto y la creación de empleos inútiles.

Sr. Martínez.—O se tiene confianza en los hombres que se elijan para manejar las instituciones o no se les tiene. En el primer caso se le confía ampliamente su realización, en el segundo, no se los designa.

Los índices y los frenos automáticos en las leyes, están desprestigiados, o soy partidario de ellos. Más bien sirve para trabajar a reglamento; vale decir, para no producir un trabajo útil con un rendimiento eficiente.

Si mañana el Instituto se desvirtuara y se convirtiera en una organización burocrática, yo sería el primero en acompañar al señor senador por Tucumán, para interpelar al Poder Ejecutivo por esa desviación y pedir la intervención necesaria para su reajuste.

Sr. Palacios.—Las palabras pronunciadas servirán para que el Poder Ejecutivo preste la debida atención, al hacer los nombramientos.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo).—Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 8º.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Sin observación, se leen y aprueban los artículos 9º, 10 y 11.

—Se lee:

Transferencia del activo y pasivo de la Comisión Nacional de Casas Baratas

Artículo 12.—El Instituto se hará cargo del activo y pasivo de la Comisión Nacional de Casas Baratas, la que cesará en sus funciones.

El Instituto percibirá los recursos asignados por la ley número 9.677 a dicha Comisión y los destinará al mejor cumplimiento de los fines previstos en la presente ley. Los contratos de construcción, locación y venta en vigor seguirán rigiéndose por las disposiciones de la ley número 9.677.

Percibirá también los recursos que se establezcan en la ley de presupuesto o leyes especiales y los que le entregue el Organismo de Financiación que no podrán ser inferiores a \$ 40.000.000 m/n. en el primer año de su funcionamiento.

Sr. García Fernández.—Pido la palabra.

El despacho que estamos votando, viene a dar una forma concreta al proyecto de financiación que votó el Senado días pasados, en la parte que se refiere a la construcción de viviendas económicas y, por consiguiente, es conveniente coordinar los dos para que, cuando lleguen a convertirse en ley, no den lugar a confusiones y que sean perfectamente claras las disposiciones de ambas leyes y su aplicación no dé lugar a confusiones. Porque tanto el Instituto de la Vivienda como el Organismo de Financiación están autorizados, cada uno por su parte, y sus respectivas leyes, a invertir fondos en la construcción de viviendas. Entonces, si no hay una coordinación entre ambas leyes, puede suceder que en algunos casos se superponga la acción de uno sobre el otro y en otros casos, en cambio, quede alguna región del país sin construcciones.

Por estas razones, he propuesto un agregado al artículo 12, cuya lectura solicito por Secretaría.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo).—Se va a dar lectura por Secretaría.

Sr. Secretario (Figuroa).—(Leyendo): «El Organismo de Financiación deberá entregarle, además, todas las sumas que le faltare comprometer, al cumplir el primer año de su creación, para completar los 200.000.000 de pesos que debe destinar por ley a edificación.

« El Instituto Nacional de la Vivienda deberá invertir este suplemento sobre los \$ 40.000.000 moneda nacional en forma tal que, sumados a los ya comprometidos por el Organismo de Financiación, se cumplan las proporciones entre la Capital Federal, provincias y territorios nacionales, que establece el artículo 6º de la ley que crea el organismo de financiación ».

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo). — ¿Acepta la comisión?

Sr. Palacios. — Yo estoy de acuerdo.

Sr. Martínez. — Quizás sea un poco perentorio el plazo de un año; podría fijarse un año y medio.

Sr. García Fernández. — Es por la siguiente razón, señor senador: la ley de creación del Organismo de Financiación dice que al año de su creación queda comprometido a afectar por lo menos 200.000.000 de pesos.

Sr. Martínez. — Siendo sólo « a afectar » estoy conforme.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo). — Se va a votar el agregado propuesto por el señor senador por Tucumán.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Sin observación se votan y aprueban los artículos 13 y 14.

—Se lee:

Relación con los registros locales

Artículo 15. — Cuando el Instituto Nacional de la Vivienda haya declarado e inscripto en su registro que un inmueble queda comprendido en el régimen especial, el Instituto así lo declarará y lo comunicará a la oficina de registro, en cuya jurisdicción se encuentre situado el bien, a fin de que ésta haga constar en sus libros que dicho inmueble se halla afectado al régimen de la presente ley.

Cuando el bien deje de estar sujeto al régimen especial, el Instituto así lo declarará y lo comunicará al registro local, para que éste lo haga constar en sus libros.

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el Instituto remitirá a las oficinas de los registros locales copia de todas las anotaciones que se hagan en su registro y los registros locales comunicarán al Instituto todo pedido de anotación que se les haya formulado referente a bienes que están o hayan estado sujetos al régimen especial.

Las anotaciones del registro del Instituto correspondientes al período durante el cual un bien se hallaba sujeto al régimen especial, prevalecerán sobre las anotaciones del registro local correspondientes al mismo período.

—Sin observación, se aprueba, así como los artículos 16, 17 y 18.

—Al leerse el artículo 19, dice el:

Sr. Arrieta. — Pido la palabra.

En el artículo 18, que acaba de aprobarse, y en algunos siguientes, se declara la exención de ciertos impuestos provinciales y municipales. Yo tengo algunas dudas de que el Congreso de la Nación tenga facultades para declarar exención de impuestos provinciales y municipales. Ello significaría, a mi juicio, invadir la jurisdicción provincial. Entonces, rogaría a la Comisión que aclarara este punto, porque si así no se hiciera, yo propondría, de acuerdo con las palabras pronunciadas por el señor senador Eguiguren en la sesión de ayer, que se diera distinta redacción a estos artículos a fin de salvar esta observación de orden constitucional que dejo así formalizada.

Sr. Martínez. — Pido la palabra.

Ya se discutió ayer, justamente con motivo de la observación del señor senador por Entre Ríos, doctor Eguiguren, y quedó, a mi modo de ver, perfectamente aclarado, cómo el artículo 67, inciso 16 de la Constitución establecía, entre las atribuciones del Congreso, el poder dar concesiones temporales y recompensas de estímulo, entre las cuales estaba la exención de impuestos, incluso provinciales y municipales, por tiempo limitado. Se recordó también, las numerosas leyes que al respecto se dieron, incluso aquellas que permitieron construir los primeros ferrocarriles cuando el país era un desierto.

Sobre este asunto hay una doctrina abundante, una serie de antecedentes copiosos y una larga jurisprudencia de la Corte Suprema, de manera que me parece ocioso insistir sobre un punto que está ampliamente reconocido de la potestad provinciales y municipales por períodos determinados, con fines de estímulo.

Justamente para salvar cualquier objeción es que se ha limitado la exención del impuesto a un plazo determinado, cuando son periódicos. El artículo siguiente establece esa limitación a un plazo de 10 años, a partir de la fecha en que se empiezan a levantar dichas propiedades.

Sr. Castro. — Pido la palabra.

Yo entiendo que hay que votar el despacho de la comisión, porque este proyecto que estamos discutiendo ha sido inspirado por sus autores, con motivo de los viajes que han hecho a las provincias, en las cuales han visto la necesidad urgente de la vivienda.

Sería muy antipática la situación de cualquier municipio de provincia que no quiera someterse o ajustarse a estas disposiciones. Al fin y al cabo, sería un impuesto municipal, simplemente el que gravara la propiedad, que no afectaría sus recursos.

De manera, que yo considero que hay que dejar el despacho tal como está, en la seguridad absoluta de que ninguna provincia ha de hacer objeción al proyecto de exención que se discute.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo). — ¿El señor senador por Jujuy propone la reconsideración del artículo 18?

Sr. Arrieta. — Quiero solamente dejar constancia, señor presidente, de mi voto en contra...

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo). — ¿Al artículo 18?

Sr. Arrieta. — A todas las exenciones que en esta ley se disponen en cuanto se refiere a impuestos provinciales o municipales. Creo que la fórmula propuesta ayer por el señor senador por Entre Ríos...

Sr. Martínez. — El señor senador por Jujuy votó conmigo, como diputado, la liberación de los impuestos municipales en la de unificación.

Sr. Arrieta. — Efectivamente, porque la ley de unificación de impuestos internos se dictó con el consentimiento expreso de las provincias.

Sr. Martínez. — Pero no de las municipalidades, que es distinto.

Sr. Arrieta. — La situación de las municipalidades se solucionaba por cada provincia, dentro de sus propias atribuciones, como así ocurrió.

Yo creo que se puede salvar esta objeción constitucional, que a mí me parece muy fundada, utilizando la fórmula expuesta ayer por el señor senador por Entre Ríos, quien propuso una nueva redacción que más o menos decía así: « las provincias y los municipios que quieran participar de los beneficios de esta ley y que

se acojan a la misma, por ese solo hecho aceptan y se obligan a declarar la liberación de impuestos y demás requisitos establecidos en esta ley ».

De lo contrario abrimos una puerta contra las jurisdicciones provinciales, que hoy se inicia con la liberación de algunos pequeños impuestos, encubierta por una iniciativa tan simpática como la de la presente ley, pero que mañana puede extenderse y abarcar proporciones insospechadas y sin duda gravísimas.

Sr. Martínez.— Ayer, acepté al señor senador Eguiguren una redacción semejante, de manera que estoy obligado a aceptarla ahora, pero a título personal.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo).— Entonces, se resolverá la cuestión por una votación.

Sr. Castro.— Hago indicación de que se vote el despacho de la comisión.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo).— Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el despacho de la comisión.

—Se vota y resulta afirmativa.

Sr. Arrieta.— ¿De cuántos votos?

Sr. Secretario (Figueroa).— Afirmativa de 9 votos, señor senador; votan 15 señores senadores.

—Se leen y aprueban, sin observación, los artículos 19 al 26.

—Se lee:

Fallecimiento del deudor en el período inicial

Artículo 27.— Si el comprador falleciera durante el período inicial y estuviese en vigor un seguro que permitiera la cancelación inmediata del saldo de la deuda, la transferencia definitiva del dominio se operará a favor de los herederos del causante sin que sea necesario esperar el vencimiento de dicho período.

—Se aprueba, sin observación, así como los artículos 28 a 38.

—Se lee:

Retención sobre sueldos

Artículo 39.— Los adquirentes de pequeñas viviendas individuales podrán ceder o comprometer en otra forma para el pago del alquiler o precio hasta el 25 % de su sueldo, salario, jubilación o pensión, cualquiera sea el monto de éstos. Tales concesiones no aumentarán ni disminuirán la porción embargable de dichos ingresos que establezca la ley.

En la misma medida podrán afectarse las indemnizaciones por cesantía y por falta de preaviso que correspondan a los inquilinos compradores en virtud del artículo 157 del Código de Comercio.

Tales cesiones o afectaciones no tendrán valor alguno mientras no hayan sido registradas en el Instituto Nacional de la Vivienda.

En caso de quiebra o concurso civil del adquirente, las retenciones sobre el sueldo, renta o indemnización, seguirán haciéndose y su deuda por el precio de la casa no entrará en el concurso, ni le afectará la carta de pago que se hubiese extendido al deudor.

—Se aprueba sin observación.

—Se lee:

División hereditaria

Artículo 40.— En caso de muerte del adquirente o propietario de una pequeña vivienda individual comprendida en el régimen especial, o de su cónyuge, o de ambos, se aplicarán las disposiciones del Código Civil con las siguientes modificaciones:

1º Si el sobreviviente habitaba en la casa en el momento del fallecimiento del premuerto y concurriesen herederos de éste sobre el bien, tendrá derecho de habitar la casa hasta su propia muerte sin perjuicio de los derechos del acreedor hipotecario y siempre que cumpla con las obligaciones emergentes del contrato. Sin consentimiento del sobreviviente la casa no podrá salir del estado de indivisión;

2º Mientras haya hijos menores, la propiedad seguirá en estado de indivisión, salvo que el juez competente, con la opinión favorable del representante legal de los menores y del asesor de menores, autorice la división.

—Se aprueba sin observación, así como el artículo 41.

Sr. Martínez.— Pido la palabra.

En este artículo 42, que se va a leer, y en otros se hace referencia a las palabras « en virtud de la presente ley », o « de la ley número... ». Para evitar referirse al número de una ley futura, pido que se faculte a Secretaría para reemplazar las palabras « la ley número... » por « la ley que crea el Organismo de Financiación ».

—Asentimiento.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo).— Habiendo asentimiento, se procederá en la forma indicada por el señor senador.

—Se lee:

DISPOSICIONES VARIAS

Plazo de la inscripción hipotecaria

Artículo 42.— Los efectos de la inscripción de las hipotecas que se hayan constituido sobre inmuebles en garantía de préstamos acordados en virtud de la presente ley o de la ley que crea el Organismo de Financiación, subsistirán hasta la completa extinción de la obligación hipotecaria.

—Sin observación, se aprueba.

—Se lee:

Concurrencia de crédito hipotecario con créditos fiscales

Artículo 43.— Si al ejecutarse una hipoteca constituida en garantía de préstamos acordados en virtud de la presente ley o de la ley que crea el Organismo de Financiación, concurriesen sobre el precio del inmueble créditos por impuestos o tasas de servicios nacionales, provinciales o municipales, sólo serán preferidos al crédito hipotecario las tasas e impuestos correspondientes a los dos últimos años anteriores a la fecha de la ejecución.

—Sin observación, se aprueba.

—Se lee:

Seguro

Artículo 44.— Tanto el Instituto Nacional de la Vivienda como el Organismo de Financiación quedan facultados para establecer directamente o contratar con empresas aseguradoras un seguro destinado a cubrir el saldo del precio de las construcciones que hubiesen realizado o financiado para el caso de que los adquirentes falleciesen antes de haber amortizado el total de la deuda.

El seguro podrá cubrir a otros riesgos que pudiesen poner en peligro la normal amortización de la deuda y por lo tanto la adquisición definitiva de la casa por los compradores o sus derechohabientes.

—Sin observación, se aprueba, así como los artículos 45, 46, 47 y 48.

—Se lee el artículo 49.

Sr. García. — Pido la palabra.

Antes de terminar, señor presidente, la sanción de esta ley, deseo formular una pregunta a la Comisión, con el objeto de que me aclare.

Le preguntaría al señor presidente de la Comisión si no cree que sería oportuno establecer alguna disposición en el sentido de que el Instituto de la Vivienda Popular no pudiera cobrar a los adquirentes de las casas, un interés mayor que el del dinero que recibe, porque es indudable que es muy tentador recibir al 2 %, y luego podría el Instituto financiar las casas sobre la base de cobrar un interés mayor.

Sr. Martínez. — Ayer, en mi informe en general, he destacado, precisamente, que la única forma de poder hacer viviendas populares es a base de recursos que signifiquen dinero muy barato, a un interés que no debe sobrepasar en la mayoría de los casos al 2 %, con el propósito de que el servicio que represente la amortización y el interés no sobrepase de lo que ahora paga cualquiera de esos futuros adquirentes por una mala habitación.

Es evidente que el Instituto se crea con un fin de interés público, de interés social, de justicia social, como me expresa el señor senador por la Capital, y en ninguna forma, con el objeto de lucrar. Sería absurdo que el Estado tomase recursos a un interés módico para después ganar en su diferencia. Es, pues, completamente innecesario establecer expresamente la sugestión del señor senador, aunque sus palabras han permitido precisar el concepto.

Sr. García Fernández. — Mi observación provenía de lo siguiente: porque como se van a manejar fondos por los que se paga el 2 % de interés, entendía oportuno dejar sentado la imposibilidad de colocarlos a mayor interés.

Creo que no estaría de más establecerlo en la ley.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo). — ¿Propone algo el señor senador?

Sr. García Fernández. — Propongo, señor presidente, que se establezca en el artículo pertinente que la comisión administradora del Instituto de la Vivienda, no podrá cobrar a los adquirentes de las casas, un interés mayor que el que se le cobra por el dinero que recibe.

Sr. Martínez. — No conviene, señor presidente, insisto, porque con los recursos con que hoy se cuenta, evidentemente el dinero va a ser muy barato. Pero en ese mismo plan, junto con esos recursos de emergencia a que se refiere el artículo 5º del despacho que hemos sancionado últimamente, existen recursos permanentes que van

a ser colocados por el Banco Central y cuyo interés futuro no sabemos cuál puede ser, ya que está sujeto a variaciones que dependen de las condiciones del mercado bursátil. Entonces, establecer una limitación de antemano me parece que conspiraría contra los sanos propósitos de la iniciativa del señor senador por Tucumán.

Sus palabras son, pues, pertinentes y han servido para dejar perfectamente fijado su criterio; pero le pediría que no insistiera en su proposición.

Sr. García Fernández. — Yo veo lo siguiente: que, si se colocan al 3, 4 ó 5 por ciento, habrá propietarios privilegiados y otros que no lo serán.

Sr. Martínez. — La vida está llena de privilegios, señor senador. (*Risas*).

Sr. García Fernández. — No quería dejar de hacer esta indicación, pero en vista de las manifestaciones del señor senador por Córdoba, la retiro.

Sr. Presidente (Sánchez Sorondo). — Como la proposición del señor senador por Tucumán no se refiere al artículo 49, lo doy por aprobado.

—Se lee y aprueba, sin observación, el artículo 50.

Provincia de Entre Ríos

Proyecto de ley del diputado Marcó, creando la Dirección General de construcciones de viviendas económicas individuales o colectivas

Artículo 1º— Créase la Dirección General de Construcciones de Viviendas Económicas, individuales y colectivas, la que dependerá del Ministerio de Gobierno y Obras Públicas y dispondrá de un fondo permanente que se formará con:

a) El producido de un adicional al impuesto de Contribución Directa que se aplicará sobre la avaluación fiscal de las propiedades urbanas y rurales, en la siguiente forma: Desde \$ 10.000 a \$ 50.000, el 0,50 por mil; desde \$ 50.001 a \$ 100.000, el 0,75 por mil; desde \$ 100.001 a \$ 250.000, el 1,00 por mil; desde \$ 250.001 a \$ 500.000, el 1,25 por mil; desde \$ 500.001 a \$ 1.000.000, el 1,50 por mil; desde \$ 1.000.001 en adelante, el 1,75 por mil;

b) Las cuotas que abonen los adquirentes de las viviendas;

c) Las tierras que le cede el fisco provincial o le donen el fisco nacional, las municipalidades o los particulares;

d) Las donaciones, legados, etc., que reciba, y

e) Los recursos que le asignen las leyes nacionales, provinciales u ordenanzas municipales.

Art. 2º— A los efectos de la percepción del impuesto a que se refiere el inciso a) del artículo anterior, se considerará un solo fundo cualquiera sea el número de inmuebles rurales inscriptos a nombre del mismo propietario.

Art. 3º— Las oficinas recaudadoras depositarán semanalmente en cuenta especial a la orden de la Dirección General, en el Banco de Entre Ríos y cuando no lo hubiere en el Banco donde se efectúen los depósitos judiciales o en el que indique el Poder Ejecutivo el importe del impuesto que se recaude en virtud de esta ley.

De la administración

Art. 4º — La administración de la Dirección General que se crea por esta ley estará a cargo de un directorio compuesto de un presidente y dos vocales integrado por el subsecretario del Ministerio de Gobierno, el director del Departamento de Salubridad Pública y el director del Departamento de Obras Públicas o técnico de este último Departamento que designe el Poder Ejecutivo.

Del directorio

Art. 5º — Son atribuciones y deberes del directorio:

- a) Elegir de entre sus miembros, cada dos años el presidente;
- b) Proyectar anualmente un plan de construcciones de viviendas económicas, individuales y colectivas, con sujeción a las exigencias modernas de la higiene y estética edilicia, pudiendo a esos fines formar barrios obreros, plazas, parques y jardines, elevándolo al P. E. para su aprobación;
- c) Colaborar en las construcciones o reparaciones que se realicen por intermedio del Ministerio de Gobierno y Obras Públicas en virtud de leyes especiales en la forma que lo reglamentará el P. E., sin perjuicio de realizarlas con sus recursos propios y conforme a dichas leyes si el Directorio lo considerare urgente e indispensable previo acuerdo del Poder Ejecutivo y con cargo de reintegrar a la Dirección General los respectivos importes;
- d) Adquirir por compra, permuta, expropiación, donación o legado los inmuebles necesarios para los fines que se propone esta ley, los que podrá dividir, arrendar o enajenar;
- e) Disponer de los fondos que en dinero efectivo o títulos posea la Dirección General y presentar anualmente a la Contaduría General de la Provincia las rendiciones de cuentas correspondientes;
- f) Confeccionar anualmente su presupuesto general de gastos y elevarlo al Poder Ejecutivo para su aprobación legislativa;
- g) Designar comisiones locales honorarias en los municipios cuando lo estime necesario pudiendo reglamentar las condiciones de funcionamiento;
- h) Inspeccionar viviendas construídas con el objeto de propender a su buena conservación y estado higiénico y asegurar el fiel cumplimiento

de la finalidad que la ley persigue, pudiendo decretar la caducidad de las adjudicaciones si se comprobare:

- 1º Que la propiedad ha sido destinada a un uso distinto;
- 2º Que por dolo, negligencia o incapacidad del ocupante sufre desperfectos en detrimento de la garantía que representa;
- 3º Que las deficiencias higiénicas sean de tal naturaleza que desvirtúen los propósitos que han determinado al Estado a crear y organizar el presente régimen de vivienda;
- 4º Que medie oposición del ocupante a los trámites de inspección;
- 5º Que el adquirente, o cualesquiera otra persona que con él habitare la propiedad, haga vida deshonesta o participe en otras actividades contrarias al orden social o de menosprecio para nuestro régimen institucional y autoridades constituidas, y
- 6º Que el adquirente se encuentre en mora en el pago de sus cuotas o haya hecho abandono de la casa.
 - i) Fijar la cuota que deberá abonar el adquirente;
 - j) Reglamentar los casos de rescisión, abandono y mora, fijando los plazos de esta última y estableciendo las tablas de amortización para los casos en que correspondan devoluciones a los adquirentes por rescisión o caducidad del contrato;
 - k) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones del Poder Ejecutivo;
 - l) Dictar su reglamento interno que someterá a la aprobación del Poder Ejecutivo.

Del presidente

Art. 6º — El presidente durará en sus funciones dos años, pudiendo ser reelecto.

Art. 7º — Son atribuciones y deberes del presidente:

- 1º Ejercer la representación legal de la Dirección General y todas las funciones y facultades que se desprendan de esta ley y decretos reglamentarios de la misma dictados por el Poder Ejecutivo y que no correspondan especialmente al directorio;
- 2º Cumplir y hacer cumplir las resoluciones del directorio y el reglamento interno;
- 3º Dirigir y vigilar el trámite administrativo interno y externo;
- 4º Firmar, asistido del secretario, toda comunicación, documentos y contratos que emanen de las disposiciones de esta ley, de su reglamentación o de resoluciones del Poder Ejecutivo o del directorio.

De los beneficiarios

Art. 8º — Podrá acogerse a los beneficios de esta ley toda persona que ejerza sus actividades y tenga su domicilio en el territorio de la Provincia, siempre que reúna las siguientes condiciones:

1º Tener buena conducta y acreditarla a satisfacción ante la Dirección General;

2º Ejercer trabajo, industria, profesión o comercio lícitos que no le produzca un ingreso mensual mayor de doscientos pesos moneda nacional. Esa suma se ampliará a razón de diez pesos moneda nacional:

a) Por cada hijo menor de diez años que tenga a su cargo;

b) Por cada ascendiente o hermano que tenga a su cargo imposibilitado de trabajar.

3º Teniendo familia, que ella sea constituída regularmente de acuerdo a las leyes de la Nación;

4º Siendo mujer soltera, tener ascendientes o colaterales a su cargo;

5º Siendo mujer soltera sin ascendientes o colaterales a su cargo, justificar ante la Dirección General a satisfacción que hace vida normal. En este caso se acordará el beneficio siempre que no exista solicitud de vivienda, por parte de quien tenga familia o parientes a su cargo.

Art. 9º — Los interesados en acogerse a los beneficios de esta ley deberán:

a) Inscribirse en un registro que se llevará al efecto y que permanecerá constantemente abierto;

b) Constituir domicilio legal;

c) Justificar en la forma que reglamentará el Poder Ejecutivo los extremos del artículo anterior y declarar todos los demás datos y antecedentes que le sean requeridos por la Dirección General;

d) Manifestar el tipo de casa que desee, ubicación y comodidades mínimas que sean necesarias.

En igualdad de condiciones según los casos deberá estarse al orden de inscripción.

Art. 10. — Las solicitudes se acordarán de acuerdo al siguiente orden:

1º A los que tengan mayores cargas de familia;

2º A los que carezcan de hogar propio;

3º A los que cuenten con menor ingreso mensual.

Art. 11. — Mientras el adjudicatario no haya cancelado la deuda no podrá transferir, arrendar o gravar el inmueble, salvo cuando por fuerza mayor, enfermedad o traslado del adquirente o su familia, sea imposible

continuar la habitación, en cuyo caso la Dirección General podrá autorizar:

a) La transferencia a otra persona que reúna las condiciones exigidas por esta ley, y

b) La locación de la vivienda en las condiciones que la Dirección General estime conveniente. En este último caso el adquirente quedará obligado como antes de la autorización.

De los empleados técnicos y administrativos

Art. 12. — Toda función técnica y administrativa y todo trámite interno y externo que deba realizar la Dirección General en cumplimiento de las disposiciones de esta ley, estará a cargo del personal del Ministerio de Gobierno y Obras Públicas, entre el que se distribuirán las funciones y tareas en la forma que lo reglamentará el Poder Ejecutivo; sin perjuicio de los puestos indispensables que deban crearse cuya remuneración se imputará a esta ley.

Art. 13. — Los puestos técnicos que se crean en virtud de lo dispuesto en la última parte del artículo anterior deberán ser provistos por concurso y en la forma que lo reglamentará el Poder Ejecutivo.

Art. 14. — En ningún caso podrá invertirse por concepto de gastos y sueldos del personal técnico y administrativo una suma superior al diez por ciento del producido adicional a que se refiere el inciso a) del artículo 1º.

Disposiciones generales

Art. 15. — La Dirección General tomará especialmente en cuenta los ingresos mensuales medios de adquirentes o inquilinos al calcular las mensualidades a cobrar.

Art. 16. — El valor del terreno y del edificio será abonado en mensualidades fijas, no pudiendo exceder el interés del (3 %) tres por ciento anual, ni la amortización acumulativa del (5 %) cinco por ciento anual.

Art. 17. — El adquirente o sus sucesores podrán rescindir el contrato de compraventa y le será devuelto a él o a sus herederos forzosos las cantidades que hubieren entregado por concepto de amortización, con deducción del importe de las reparaciones que a juicio de la Dirección General sea necesario practicar para dejar la casa en perfecto estado de higiene y conservación.

Art. 18. — Las construcciones deberán efectuarse preferentemente:

a) En tierras provinciales que el Poder Ejecutivo queda facultado para donar a la Dirección General;

b) En terrenos nacionales o municipales donados al efecto;

c) En terrenos provenientes de donaciones o legados particulares o en aquellos que sean propiedad de los solicitantes, siempre que a juicio de la Dirección General reunan las condiciones necesarias.

Art. 19. — Declárase de utilidad pública la expropiación de los inmuebles que sean necesarios para el cumplimiento de la presente ley, debiendo en cada caso la Dirección General recabar del Poder Ejecutivo el decreto correspondiente que será siempre fundado.

Dictado el decreto y depositada la suma que en el mismo se determine y que no podrá ser inferior a la del avalúo fiscal para el pago del impuesto de contribución directa, la Dirección General podrá tomar posesión inmediata del inmueble.

Art. 20. — Las viviendas que construya la Dirección General y las tierras que las complementen, quedarán exentas de todo impuesto provincial durante el término de 20 años, que se contarán desde su entrega al adquirente.

Art. 21. — La transmisión de las propiedades en caso de muerte estará exenta de todo gravamen e impuesto a las sucesiones cuando se trate de descendientes, ascendientes o cónyuges.

Art. 22. — El Poder Ejecutivo gestionará del gobierno federal la incorporación de las propiedades que se construyan al régimen de la inembargabilidad establecido por la ley nacional 10.284.

Art. 23. — Las liquidaciones de deudas que formule la Dirección General por cuotas vencidas, traerá aparejada acción ejecutiva que se sustanciará por los trámites del juicio de apremio.

Art. 24. — La Dirección General podrá utilizar los servicios de todas las reparticiones provinciales debiendo recurrir al Poder Ejecutivo cuando la cooperación solicitada le fuere negada.

Art. 25. — Queda facultada la Dirección General para exigir el inmediato desalojo a los adquirentes:

a) En los casos que haya decretado la caducidad de las adjudicaciones, y

b) En los casos de rescisión, abandono y mora.

Art. 26. — Queda facultado el Poder Ejecutivo para establecer o contratar, en la forma que fije oportunamente, un seguro de vida voluntario para los adquirentes de las viviendas que se construyan en virtud de esta ley, destinado a garantizar, en caso de muerte, a los herederos el pago total o parcial de las cuotas que faltaren abonar hasta la escrituración definitiva.

Art. 27. — Las cuotas del seguro a que se refiere el artículo anterior podrán ser abonadas en forma global, al hacerse el contrato de compra-venta o en mensualidades que irán disminuyendo según el riesgo.

Art. 28. — La falta de pago injustificado de cinco mensualidades hará perder el beneficio del seguro y las sumas abonadas se anotarán en el « Haber » del adquirente.

Art. 29. — El Poder Ejecutivo podrá autorizar contratos que afecten los fondos previstos por esta ley para el cumplimiento de sus fines.

Disposiciones transitorias

Art. 30. — El primer directorio una vez constituido someterá a la aprobación del Poder Ejecutivo, dentro de los sesenta días subsiguientes, el reglamento a que se refiere el inciso primero del artículo quinto.

Art. 31. — El impuesto que se crea por la presente ley entrará en vigencia el primero de enero del año subsiguiente a su promulgación.

Art. 32. — Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS DEL PROYECTO

Sr. Marcó. — Mientras la ley de la provincia de Buenos Aires exige un vasto y complicado organismo burocrático, el proyecto dispone que tanto las funciones técnicas como las administrativas que deba realizar la Dirección General estarán a cargo del personal del Ministerio de Gobierno y Obras Públicas, entre el que se distribuirán esas funciones en la forma que lo reglamentará el Poder Ejecutivo. Pero sin perjuicio naturalmente, de los puestos indispensables que deban crearse. Estableciéndose expresamente en el artículo 14 del proyecto que « en ningún caso podrá invertirse por concepto de gastos y sueldos de personal técnico y administrativo una suma superior al diez por ciento del producido del adicional al impuesto de contribución directa que se crea por el mismo proyecto.

Y precisamente, señor presidente, esas diferencias que anoto y que son fundamentales, son también las que a mi juicio han de evitar toda resistencia en la opinión pública que no vé con buenos ojos la frondosidad burocrática, y la de los propios contribuyentes afectados que tendrán así la seguridad de que el nuevo gravamen será invertido casi totalmente en una obra útil a la colectividad y de manifiesta trascendencia social y económica para la provincia.

También he tenido en vista, entre otros antecedentes, al estructurar este proyecto, la ley número 9677 de « Casas Baratas para Emplados y Obreros », de la que he tomado disposiciones como las contenidas en los artículos 5º y 6º de esa ley, relativos a la *forma cómo será abonado el valor de los terrenos y de los edificios* por los adjudicatarios, y a la *facultad de los adquirentes para rescindir el contrato de compra venta* que deberán firmar en su oportunidad.

Pero debo destacar, sin embargo, que en lo que se refiere a la forma de pago he creído más prudente y más equitativo, dentro del propósito eminentemente social del proyecto, no establecer un interés y una amortización acumulativos fijos como

lo hace aquella ley nacional, sino un interés y una amortización acumulativa máximos y que se establecen, respectivamente, en el tres y cinco por ciento anual; lo que hará, a mi juicio, que aun las personas que cuenten con sueldos o jornales muy modestos podrán acogerse a los beneficios de la ley.

He tomado asimismo algunas disposiciones del interesante proyecto de ley que, a requerimiento del presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, preparó dicha comisión nacional tomando como base la estructura actual de la ley 9677 y las distintas disposiciones que contienen los proyectos presentados últimamente al Congreso Nacional; proyecto que se encuentra publicado en el boletín de la citada comisión, número 22, páginas 39 y siguientes, correspondiente al período enero-marzo de 1940. Es decir que se trata de una publicación recientísima.

Así por ejemplo, en cuanto al establecimiento y contratación de un *seguro de vida voluntario para los adquirentes*, destinado a garantizar en caso de muerte a los herederos el pago total o parcial de las cuotas que faltaren abonar hasta la escrituración definitiva, (que constituye, sin duda, una de las facultades y previsiones más interesantes que he encontrado en las leyes sobre esta materia y proyectos que se han presentado), he seguido la redacción del artículo 21 de aquel proyecto, pero complementándolo por razones de equidad y mayor claridad con las disposiciones contenidas en los artículos 17 y 18 de la ley 9677, que se refieren, señor presidente, a cómo se perderá el beneficio del seguro en los casos de pago injustificado de las mensualidades del mismo. Y también he seguido aquel proyecto en lo relativo a la exención de todo gravamen o impuesto a la transmisión de las propiedades en casos de muerte, pero limitando el beneficio a los ascendientes, descendientes y cónyuges; pues no encuentro una razón decisiva para extenderla, aunque sea en parte, a los colaterales, como lo hace el referido proyecto.

En cuanto a los recursos de que se dispondrá para llevar a cabo la obra que se propone por esta iniciativa, creo que con los que prevé el proyecto, si bien es cierto que no podrá encararse una obra de gran magnitud, ellos han de ser suficientes, según algunos cálculos que tengo en mi poder y que desde ya pongo a disposición de esta honorable Cámara, para realizar un plan de construcciones que llevado a cabo en forma paulatina y a la vez orgánica y científicamente orientada, ha de dar a breve plazo resultados positivos no sólo para los beneficiarios sino que también para la economía general de la Provincia. Y por ello pienso que no es excesivo el adicional que se cita por el proyecto, máxime si se tiene en cuenta que la tasa de contribución directa que rige en la Provincia es muy inferior a las de otros Estados argentinos, y a la circunstancia que quiero destacar de que quedan exentas del nuevo gravamen las propiedades cuyo valor sea inferior a diez mil pesos.

Y bien, señor presidente, comencé esta breve exposición haciéndome eco de una acerba crítica periodística, y de terminarla reproduciendo y haciendo míos algunos conceptos del señor secretario del comité ejecutivo de la «Industria de la Construcción», ingeniero Jorge Boiso, glosadas en un diario que se edita en esta capital, relativas al grave problema de la desocupación, y a las posibles soluciones del mismo. «La desocupación —dice el ingeniero Boiso—, no es, por desgracia, sólo un fantasma y sí una dramática realidad, cuyas manifestaciones son registradas por cualquier empresa constructora, grande o chica, con la exactitud de un barómetro. Se paralizan muchas obras comenzadas y no se encargan otras nuevas, y eso significa cientos y miles de hombres sin trabajo, lanzados a la desesperación por falta de recursos. Naturalmente, el fenómeno tiene un carácter general marcado, y se extiende tanto

a las construcciones oficiales como a las privadas, y así, si bajan los índices de la obra gubernativa, también se advierte la merma de los edificios de renta y otros de carácter particular. Señalado el mal, parece obvio indicar la urgencia de remediarlo, y en ese propósito, cuya trascendencia parcial y humanitaria salta a la vista, deben coincidir y aunarse, todos los esfuerzos de las autoridades y de los dirigentes más responsables y capacitados ».

Y agrega: « El país necesita más rutas viales, más canales y desagües, mejores puertos y embarcaciones para facilitar la articulación de sus actividades, y este es buen momento para equiparlo en tal sentido, ya que con ello se contribuirá a mantener el standard de nuestra economía. Por otra parte, podrían llevarse a la práctica los planes de la vivienda popular facilitando a las clases más modestas de la población, alojamiento permanente, sano y barato ».

Y termina diciendo: « La desocupación avanza no sólo en las construcciones, sino en otras actividades de su incidencia económica. ¿Qué hacer para neutralizar sus efectos? »

A fin de que los parados no caigan totalmente en la miseria, suele adoptarse el procedimiento de los subsidios, pero éste es completamente negativo y no remedia nada, constituyendo en cambio, una carga para el erario público, que siempre repercute en la situación general. Por lo contrario, si ese dinero, se invierte en construcciones no sólo se remedia la situación de los trabajadores, ocupándolos, sino que se aumenta el patrimonio colectivo, con obras de rendimiento retributivo, y de beneficio para todos. El gobierno nacional y la Municipalidad de la Capital Federal han interpretado así la cuestión planteada y correspondería que los poderes provinciales coincidieran prácticamente en esa misma orientación ».

Por estos fundamentos, señor presidente, que ampliaré en ocasión de ser considerado este proyecto, y con el claro propósito que he confesado, someto a la consideración de este Honorable Cuerpo esta iniciativa, y pido que oportunamente le preste su aprobación. Nada más. (*¡Muy bien!*)

Provincia de Santa Fé

Concejo Deliberante de Santa Fé

(Sesión del 21 de octubre de 1940)

Proyecto creando la cooperativa de la vivienda de la Ciudad de Santa Fé

Artículo 1º — El Departamento Ejecutivo promoverá la constitución de una Cooperativa, la que tendrá por objeto la construcción de viviendas, dentro del municipio, para alquilar o vender a sus asociados.

Art. 2º — La Cooperativa de la Vivienda se ajustará en su organización a las disposiciones de la Ley Nacional Nº 11.388.

Art. 3º — El valor de cada acción no podrá exceder de doscientos pesos (200) moneda nacional, las que podrán ser pagadas en cuotas mensuales.

Art. 4º — La Municipalidad participará en la Cooperativa con bienes inmuebles, y anualmente adquirirá acciones por un valor no menor de cincuenta mil pesos (50.000) moneda nacional.

Art. 5º — Las viviendas, propiedad de la Cooperativa, mientras pertenezcan a ésta gozarán de la exención de todo impuesto municipal. Asimismo, la Cooperativa estará eximida del pago de derechos de edificación.

Art. 6º — La Cooperativa construirá viviendas individuales y colectivas; estas últimas no podrán ser enajenadas.

Art. 7º — Los representantes de la Municipalidad ante la Cooperativa serán designados por el Departamento Ejecutivo con acuerdo del H. Concejo Deliberante y deberán rendir cuenta, semestralmente, en su gestión, a ambas ramas del gobierno municipal.

Art. 8º — A los fines del cumplimiento de lo que dispone el artículo 1º de esta Ordenanza, el Departamento Ejecutivo invitará a una reunión especial a las sociedades gremiales, mutualistas, cooperativas, comerciales, culturales y vecinales actuantes en la ciudad. Dentro de los treinta

días de la vigencia de esta Ordenanza, el Departamento Ejecutivo informará al H. Concejo Deliberante del resultado de sus gestiones.

Art. 9º — Comuníquese.

DIVISIÓN HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD EDIFICADA

Se trata de un proyecto de resolución por la cual se declara que el Concejo Deliberante vería con agrado que las Honorables Cámaras Legislativas de la Nación consideren y aprueben el proyecto de ley del ex diputado Dr. Leónidas Anastasi, del 9 de junio de 1939 ⁽¹⁾, por el que se implanta en el país la *división horizontal de la propiedad edificada*.

Se considera que con ello se contribuirá a solucionar el angustioso problema de la vivienda en el país, y se hará efectivo el voto del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, de acuerdo al cual conviene implantar el régimen de la propiedad horizontal como una de las soluciones del problema de la vivienda popular.

(1) Véase este proyecto en «La Habitación Popular», T. VI, pág. 49.

La Vivienda en Bahía Blanca ⁽¹⁾

Por Nicolás P. Muzio, Domingo Pronsato y Nestor A. Casanova

SECCION A.

ART. 1º

- A) *¿Cuál es el tipo de vivienda popular más característico o difundido en los suburbios de las ciudades o pueblos de esa provincia o territorio?*

No existe una vivienda típica popular en los suburbios de la ciudad de Bahía Blanca y alrededores. Sin embargo en sitios relativamente distantes se nota la casa de chorizo comúnmente llamada rancho, en lugares más cercanos la construída de adobes y chapas y como parte integrante de la ciudad, la casa de mampostería en barro y en cal, de pequeñas dimensiones y en más profusión.

En los suburbios se nota la construcción de ranchos de adobes, madera, chapas, etc., ejecutados con materiales de desperdicio tales como cajones, latas, zunchos, chapas de demoliciones, etc. y con frecuencia se observa que los techos son fijados con piedras u otros materiales pesados. La ejecución de tales viviendas es más o menos reciente y es una lógica consecuencia de la crisis y de la desocupación; pues son muchas las familias que por falta de entradas permanentes, se han visto obligadas a abandonar la pieza que ocupaban para no pagar alquiler y construir esos primitivos y deficientes alojamientos, que han dado a los alrededores de la ciudad, un aspecto que antes no tenía. Están ubicados fuera del radio comprendido por la reglamentación de construcciones y en terrenos de propietarios desconocidos o de dueños de grandes extensiones de tierras, que las facilitan para tales construcciones en la esperanza que sir-

(1) Informe presentado a la Comisión Organizadora de la Conferencia Nacional de la Vivienda, que hubo de reunirse el año 1936 en Buenos Aires. Responde al cuestionario formulado en aquella oportunidad.

van de incremento a la creación de nuevos barrios y con la posibilidad de una valorización. Dado el tipo de construcción, fácil es comprender que esos ranchos efectuados en una forma tan simple y al solo albedrío del interesado, representan no sólo focos de infección y puntos insalubres, sino también atentados a la moral por la promiscuidad en que viven los jornaleros y sus familias.

Como población característica de esta zona, consideramos oportuno citar a la de Ingeniero White, formada en las proximidades del puerto del mismo nombre y distante 7 kilómetros de Bahía Blanca. Esta población dado el enorme movimiento de exportación e importación del puerto, está constituida en gran proporción por elemento obrero, que habita en piezas de chapas y madera, sin baño, sin cloacas, con un servicio de w. c. pésimo, pues por lo general son simples pozos cubiertos con un cajón y rodeados de chapas o latas viejas, o tabiques de madera; todo lo cual favorece a que sean fáciles guaridas de roedores. En cuanto al alquiler, en épocas de poco trabajo en el puerto, oscila de \$ 12.— a \$ 15.— $\frac{m}{n}$ por mes y en los meses de intenso movimiento se llega a pagar hasta \$ 30.— $\frac{m}{n}$ por mes, por una simple pieza y cocina.

Se unen a los inconvenientes propios de la deficiencia de construcción, las condiciones malsanas del lugar, propicio a inundaciones provocadas por mareas extraordinarias, falta de desagües cloacales y pluviales, emanaciones originadas por el estancamiento de las aguas y la poca permeabilidad del subsuelo debido a estar constituido por barros salitrosos.

Estas malas condiciones de seguridad e higiene, deben tenerse presente, pues se trata de una población constituida por obreros portuarios, ferroviarios, pescadores, cerealistas, empleados, etc., que las habitan con sus familias y en edificios efectuados sin defensas contra las ratas, todo lo cual unido a la topografía del lugar, sugiere la urgente necesidad de su saneamiento general. Las autoridades se interesan por este problema, pero consideramos que esa acción debe intensificarse no sólo oficialmente, sino que también en la faz privada, pues las características del puerto, las construcciones importantes ejecutadas y a realizar, los enormes capitales en juego y en fin el promisor futuro de esta zona, indican que no se deben ahorrar esfuerzos tendientes a dotar a esa población de seguridades en su vida y vivienda.

De todos los datos requeridos a las municipalidades de esta zona, solamente gracias a la gentil atención de las autoridades de las comunas de Tres Arroyos y Laprida, podemos consignar con respecto al tipo de vivienda popular de los suburbios, los datos que fielmente se transcriben a continuación:

TRES ARROYOS

Existen en mínima parte esta clase de construcciones en los suburbios de la ciudad; una de ellas consiste en una barriada que agrupa una veintena de casas en las inmediaciones del Hospital Municipal Pirovano conocida por Villa del Parque y otra frente a los locales de remates-feria Puchulú, que agrupa un núcleo de ocho casas. Ambos parajes se encuentran alejados del centro de población y fueron construídos en los años 1927-1929; en esa época el costo de la tierra era elevado. Hoy no se justificaría una inversión a tal fin en esos parajes, pues el valor de la tierra ha disminuído en forma tal que, por el precio de adquisición de esos terrenos en la actualidad, podría adquirirse tierras mucho más próximas al centro de población. Todas estas casas son individuales y constan de dos habitaciones, baño, cocina y un pequeño hall, construídas en mampostería con cubierta de zinc, pisos de madera y mosaicos, cielorasos de yeso, revocadas en su interior y exterior. Existe también otra barriada de viviendas de obreros denominada Barrio Leones, más numerosas que los referidos, pero donde no podría establecer el tipo standard de construcción, pues él varía en cada caso, las condiciones higiénicas de esas casas-habitación son por lo general deficientes y fueron construídas casi simultáneamente en una época en que el costo de la edificación era elevado; solo pocas de esas viviendas están dotadas de servicios sanitarios adecuados, siendo la población de esa zona de la ciudad más densa que en los barrios más arriba mencionados. En cuanto al sexo y edad de los ocupantes varía, siendo por lo general ocupadas por jornaleros y sus familias, no abundando en mayores consideraciones por no existir un censo de la población.

LAPRIDA

Esta comuna considera que el tipo de vivienda popular más característico en los suburbios de las localidades de este partido, es la pequeña habitación en material de ladrillos en barro, con techo de zinc y cocina. Esta clase de vivienda se compone en la mayoría de los casos de una o dos habitaciones y una cocina, y el rancho de una sola habitación o dividido en dos, hecho en paja o adobe, con techos de chapas de zinc y una cocina del mismo material. Estas viviendas no tienen servicios sanitarios y son habitadas por toda la familia, esposos e hijos de ambos sexos. Todas estas viviendas tienen separado de las mismas un pequeño y primitivo w.c.

que se compone de una pequeña piecita de chapas o barro (tipo garita) con pozo resumidero.

B) *¿Existen conventillos o casas que alquilan por piezas (inquilinos)?*

Con el concurso de las municipalidades hemos efectuado un censo preliminar de viviendas a las cuales se refiere la presente pregunta, y concretamos a continuación los resultados de ese estudio y las conclusiones que el mismo nos sugiere.

La existencia de conventillos e inquilinos es prácticamente nula en las poblaciones de poca densidad de habitantes, considerando que solamente en los centros poblados este problema tiene cierta importancia.

Refiriéndonos con especialidad a la ciudad más populosa del sud de esta provincia, es decir a Bahía Blanca, podemos significar concretamente:

Nuestro estudio se relaciona con los inquilinos ubicados en la zona céntrica de la ciudad y que están más sujetos al contralor de las autoridades; habiendo podido comprobar esta comisión local que prácticamente no existen en los suburbios, como consecuencia lógica de la escasa densidad de población.

Los inquilinos o conventillos existen en moderada cantidad, tienen servicios de aguas corrientes y no todos cloacas, aunque se encuentren en las zonas servidas por la red de colectoras de las Obras Sanitarias de la Provincia. En su totalidad son de construcción antigua, de distribución defectuosa, de edificación sumamente económica, húmedos, sin apropiadas ventilación y aireación y con un número de cocinas, baños y w.c. que no sólo son deficientes en cuanto al destino que deben llenar, sino que también carecen de las más elementales y rudimentarias condiciones de higiene y constituyen uno de los focos que aumentan las estadísticas sanitarias.

Proporcionan una renta elevada en relación al valor de la finca, siendo el costo promedio por habitación y cocina de \$ 15.— a \$ 20.— $\frac{m}{n}$ mensuales. Generalmente no es el propietario de la finca quien explota el conventillo, sino un inquilino único que oficia de encargado y que a su vez sub-alquila por pieza o local, obteniendo un beneficio que hasta triplica el monto del primitivo alquiler y con la ventaja de adjudicarse las habitaciones mejores.

Con el propósito de precisar datos, nos referiremos a un inquilinato típico, ubicado en el radio central de Bahía Blanca y que presenta las características siguientes:

Casa de construcción antigua, en mampostería en barro, sin capa aisladora, con pisos de madera y mosaicos, techos de chapas de hierro galvanizado y cielo-rasos de madera en algunos locales.

De distribución antigua, con las habitaciones alineadas sobre una sola dirección y en pésimo estado de conservación. Las deficiencias más notables, son: revoques caídos, falta de revestimientos impermeables, habitaciones sin ventilación y aireación, dado que las puertas carecen de banderolas, y falta absoluta de dependencias en relación con los locales habitados.

La casa se compone de dos habitaciones al frente, nueve piezas interiores, un w.c., dos depósitos y dos galpones. Tiene servicio de aguas corrientes, pero no tiene cloacas aprobadas, pues el w.c. desagota directamente a pozo absorbente y no hay baño. Los inquilinos cocinan en sus propias piezas, usando en su mayoría braseros a carbón. El alquiler promedio es de \$ 10.— $\frac{m}{n}$ mensuales por pieza.

En toda la casa habitan 32 personas que disponen de un solo w.c.

Como dato estadístico, hemos podido comprobar sobre un número de 41 conventillos e inquilinatos censados, las conclusiones siguientes:

Relación entre habitantes y piezas: En 291 piezas habitan 333 familias formando un total de 778 personas, con un promedio de casi 3 personas por pieza.

Relación entre habitantes y baños: Para las 778 personas hay 52 baños, es decir un promedio de 1 baño por cada 15 personas. Nos permitimos aclarar, que comúnmente el local designado como baño cuenta además del lavatorio y flor de lluvia, de un inodoro común o a pedestal, llenando por consiguiente también las funciones de w.c., y de esto se deduce que la higiene individual deja mucho que desear.

Relación entre habitantes y w.c.: Para 778 personas hay 64 w.c., es decir un promedio de 1 w.c. por cada 12 personas, cifra que significa una falta absoluta de las condiciones fundamentales de salubridad.

Relación entre familias y cocinas: Para 333 familias hay 171 cocinas (sin contar las piezas desocupadas), lo que arroja un déficit de 162, o como consecuencia, que en muchos casos el local que sirve de alojamiento es utilizado también como cocina, lo que indudablemente atenta contra la vida de los moradores y hace que la alimentación sea deficiente por falta de comodidad para preparar la más simple comida.

C) *El problema rural.*

El problema rural, en la zona sud de la provincia de Buenos Aires y en cuanto a la vivienda se refiere, se encuentra en el estado rudimentario de la casa de chorizo o adobes, y en casos aislados en el tipo de construcción de chapa y madera.

Aún es general en la campaña el construir las viviendas de barro, alambre y pajas, sin dotarlas de las dependencias indispensables para una vida sana e higiénica.

Son contados los establecimientos de campo en los cuales se observe que los propietarios se hayan preocupado por las necesidades de alojamiento del obrero rural, y por lo general en estos casos se trata de piezas construídas en mampostería en cal con la correspondiente cocina y w.c.

En toda esta región es fácil observar que la gente de campo tiene una despreocupación absoluta por la vivienda rural, y más marcadamente en lo relativo a las condiciones higiénicas y de salubridad que las mismas deben llenar. Así, hasta en los establecimientos de cierta importancia, se considera el baño un complemento innecesario y en la casi totalidad de ellos carecen del mismo. Solo se sirven de un w.c., directo a pozo y que constituye un factor de infección. Por otra parte, se descuida el problema de la contaminación de las aguas y sin ninguna prevención se construyen los pozos de aguas próximos a los pozos absorbentes y afectados por la misma napa.

Estimamos que las condiciones precarias de la vivienda rural, tiene su origen en la falta de arraigo de los hombres de campo, ya que en su mayoría ocupan los predios en forma transitoria y sujetos a los términos de tiempo que les otorgan los contratos de arrendamiento. De allí que las construcciones que efectúan sean sumamente económicas, anti-higiénicas y fácilmente desmontables, para poderlas trasladar en los casos de abandono del lugar. Esta misma circunstancia es la que los induce a no efectuar plantaciones, cultivos de huerta o quintas y por ello las poblaciones siempre presentan el aspecto característico de desolación.

Consideramos que el problema rural exige una categórica solución, y así como en los pueblos las ordenanzas o prescripciones reglamentarias han contribuido a mejorar la vivienda, perfeccionándola y complementándola en su faz higiénica y estética, también en el campo podrían obtenerse resultados satisfactorias, si las mismas no sólo estuviesen libradas a la simple voluntad y conocimiento de los propietarios, sino a directivas oficiales y obligatorias.

D) *Expresar si hay servicios sanitarios y de aguas corrientes en las ciudades y pueblos de las provincias o territorios.*

SERVICIOS SANITARIOS

De toda esta comarca del país, la única población que cuenta con servicios sanitarios, es la ciudad de Bahía Blanca. Dichos servicios, con carácter obligatorio, se encuentran en explotación desde el año 1927. La red de colectoras fué construída por Obras Sanitarias de la Nación y adquirida por la Dirección de Saneamiento y Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires, repartición que actualmente la fiscaliza.

El servicio de cloacas comprende 238 manzanas céntricas de la ciudad y 216 frentes de manzanas perimetrales, con una longitud total de colectoras de 98.363 metros. El funcionamiento es a simple gravitación y la cloaca máxima previo pasaje por casillas separadoras, desemboca en el mar internándose 100 metros, a una distancia de 5 kilómetros del punto poblado más cercano que sería Ingeniero White. La acción de las mareas asegura el alejamiento de los desperdicios hacia el centro de la bahía.

El número de casas que hay dentro del radio servido por las colectoras es de 6.330, de las cuales hay 4.700 con cloacas aprobadas y en funcionamiento.

Aunque en la totalidad de las casas servidas con colectoras no se han efectuado sus instalaciones, ya se ha podido notar el beneficio de la eliminación de pozos absorbentes, contribuyendo a un saneamiento del subsuelo.

Como la mayoría de las colectoras máximas están provistas de cañerías de drenaje, se ha conseguido el retiro de las aguas de las napas freáticas, y como consecuencia sótanos y subsuelos secos, cosa que no ocurría anteriormente.

La tarifa de servicios es de \$ 3.— $\frac{m}{n}$ mensuales para las casas de una renta inferior a \$ 75.— $\frac{m}{n}$ por mes y de un 4 % de la renta para las de mayor alquiler. Se aplica recargo de un 50 % a los inmuebles o establecimientos de mayor consumo de agua. Debemos dejar constancia que en estas tarifas no está comprendido el gasto de agua, pues dicho servicio lo explota una compañía particular.

El Hospital Policlínico, los cuarteles del Regimiento 5 de Infantería, y la Cárcel Departamental, aunque se encuentran ubicados a cierta distancia del radio urbano de la ciudad, cuentan con colectoras de amplia-

ción que derivan sus desagües cloacales a la red general de Obras Sanitarias.

La única dependencia importante, que por razones de ubicación no cuenta con desagües a la colectora, es el Matadero Municipal, que se sirve de cámaras sépticas que son insuficientes para tal fin, causa por la cual urge el dotarlo de cañerías que se conecten a la red general, evitando así el estancamiento y emanaciones originadas por las aguas provenientes de las cámaras sépticas. Por otra parte, la longitud de cañerías a colocar (2.000 metros) y las condiciones topográficas son tales, que la Comuna podría afrontar la obra construyendo una conexión privada y sin incurrir en grandes gastos.

En la Base naval de Puerto Belgrano, y en la zona de jurisdicción, se está construyendo una red de colectoras para el servicio limitado de las construcciones navales y civiles ubicadas dentro de la zona. Esta red de colectoras tendrá una longitud de 7.370 metros, con una cloaca máxima de 2.700 metros, que desagua en el mar internándose 680 metros y en punto distante 3 kilómetros de la edificación más cercana.

En la localidad de Cuatrerros, próxima a la ciudad de Bahía Blanca, pues dista 20 kilómetros, para el servicio del Frigorífico Sansinena, Colonia Obrera y lavadero La Lanera Argentina S. A., existe una red privada de colectoras, construídas el año 1903, de cañería cerrada, que desagua en un arroyo y a poca distancia de su desembocadura en el mar.

En la población de Ingeniero White, que cuenta con más de 10.000 habitantes, en su gran mayoría obreros y que está formada en una zona afectada por las mareas, aún no se ha efectuado la construcción de servicios sanitarios. Las características de dicho subsuelo, formado por barro salitroso sin consistencia, no admiten permeabilidad y las aguas provenientes de los pozos absorbentes, constituyen focos permanentes de infección. Por tal causa, el problema de la falta de servicios sanitarios es grave para esta población, pero ya se ha iniciado el estudio relativo a dotar de cloacas a todo el puerto.

Igualmente y por razones de densidad de población, deben extenderse estos servicios a Punta Alta, Villas y otros radios.

AGUAS CORRIENTES

En esta región solamente cuentan con servicios de aguas corrientes las poblaciones de Bahía Blanca y sus villas, Ingeniero White, Punta Alta y Base Naval. El agua es suministrada por una compañía particular, que aplica una tarifa al público de \$ 0,10225 o/s. por metro cúbico de

agua consumida, con una rebaja de un 50 % para servicio comunal de riego e incendio y de un 25 % para las Oficinas públicas.

El agua proviene de un dique de toma sobre el Arroyo Sauce Grande y ubicado 90 kilómetros al N.E. de Bahía Blanca. El agua es tratada con alúmina férrica, filtrada y clorinada antes de llegar hasta las cañerías de distribución, es sana y sus condiciones de potabilidad están bajo control de reparticiones públicas.

El número de conexiones particulares instaladas es de 17.426, con un consumo promedio diario de 6.800 metros cúbicos, que representa un gasto por habitante y por día de 68 litros. Este consumo tan reducido por habitante, se explica teniendo presente el precio del metro cúbico de agua, causa por la cual su empleo se limita a los usos más indispensables y más al considerar que por separado deben abonarse los correspondientes servicios sanitarios.

Creemos necesario dejar constancia que en los meses de verano se nota escasez de agua y en coincidencia con las épocas de mayor consumo. Así, en Bahía Blanca, al bajar la presión, el agua llega en poca cantidad a las plantas altas de los edificios (a veces por el reducido diámetro de la conexión particular) y en Punta Alta esa merma es mucho más apreciable, pues las cañerías de provisión a la Base Naval absorben la mayor parte del agua disponible y en la planta urbana llega en ínfimas cantidades el líquido elemento. El problema relativo a la Base Naval y Punta Alta se encuentra en vías de solución, pues actualmente se está colocando una cañería de 0,305 metros de diámetro, destinada al servicio exclusivo de la zona naval y las cañerías existentes servirán únicamente para el pueblo de Punta Alta que en esta forma tendrá aumentado el suministro de agua en un 50 %.

Con respecto a las condiciones anormales que pueden sobrevenir a estos centros de población en su desenvolvimiento futuro, al encontrarse con insuficiente cantidad de agua para llenar sus necesidades, conviene estar sobre aviso, aunque ya existen iniciativas tendientes a encarar este problema.

Reiterando lo dicho anteriormente y en base a las conclusiones expresadas al desarrollar otros tópicos de este cuestionario, consideramos la necesidad de que se doten de servicios sanitarios y de aguas corrientes a todas las poblaciones más importantes, y ya que se facilita la instalación de tales servicios para los centros que cuentan con más de 10.000 almas.

DESAGÜES PLUVIALES

No existen desagües pluviales en ninguna población del sud de la provincia y este servicio que para centros poco poblados no tiene importancia, para la ciudad de Bahía Blanca por sus condiciones topográficas, es de tenerse en cuenta. Así en precipitaciones más o menos abundantes, es común observar que un limitado número de calles son las que superficialmente arrastran toda la masa de agua pluvial, sobreelevando los niveles y hasta penetrando en algunas viviendas. Por otra parte, dada la poca pendiente de algunas calzadas y las deficiencias técnicas en la ejecución de encrucijadas, el agua queda detenida por largo tiempo en las boca-calles.

Creemos que en un futuro no muy lejano y dado el creciente progreso de Bahía Blanca, se debe encarar el problema de los desagües pluviales ya que su elevado costo no los ha permitido efectuar hasta la fecha.

E) EVOLUCIÓN HACIA LA MEJORA DE LA VIVIENDA

La evolución a mejorar la vivienda popular es notoria, no sólo en la calidad de materiales, métodos de construcción, tipo de edificación, estilo arquitectónico, sino también en la distribución cómoda, higiénica y bien estudiada.

En el proceso de adelanto de la construcción en sí, se han observado distintas etapas, significando en cada una de ellas un paso avanzado hacia una edificación más económica y racional.

En cuanto a la calidad de la construcción, se nota una marcada orientación hacia el empleo de buenos materiales, modernos y que aseguren la conservación de la casa sin mayores gastos. Sin excepción se edifica en mampostería en cal, con una marcada tendencia hacia el techado de hormigón armado, con carpintería y herrería moderna de doble contacto, etc., es decir con toda las ventajas de la actual técnica de la construcción.

Esta evolución a mejorar la vivienda se debe en gran parte a la acción de los técnicos especializados en el arte de construir y a las reglamentaciones vigentes, que con sus normas precisas y obligatorias imponen condiciones de buena construcción, aireación, distribución, higiene, etc.

Siendo Bahía Blanca una ciudad en formación, de creciente y continuado progreso, lógicamente se van creando en sus alrededores nuevos barrios, observándose una mayor preferencia hacia los puntos de unión con el puerto. La formación de nuevos núcleos de población no com-

prende grandes extensiones, sino más bien grupos de pocas manzanas, que se van facilitando a la venta, de acuerdo al interés que van adquiriendo los distintos lugares.

La formación de nuevos barrios se origina en la venta de terrenos por mensualidades, siendo los compradores los que efectúan las viviendas, pues aún no se ha implantado la venta de grupos de casas con grandes facilidades para los adquirentes.

Solamente se ha hecho un barrio de casas de relativa importancia, más bien para empleados, inmejorablemente ubicadas, pero no tanto con el interés de enajenarlas sino de alquilarlas y que fueron construídas en un momento en que no existía en la ciudad un número de casas disponibles para arrendar.

DATOS ESTADÍSTICOS

Según informe de la municipalidad de Tres Arroyos, la edificación mermó en esa Ciudad en forma tal, que de la cantidad de \$ 3.660.000 ₡ en que ascendió en el año 1926, declinó casi uniformemente hasta la suma de \$ 215.000 ₡ en el año 1933. Durante los años 1931/1934 la refección de viejos edificios prevaleció al de nuevas construcciones.

En el Partido de Bahía Blanca, se ha notado también ese decrecimiento en valor de la construcción, pero en los últimos años se ha producido un repunte en cuanto a las sumas destinadas a tal finalidad. De un máximo de \$ 7.638.616 ₡ registrado el año 1928, se descendió a 2.454.467 pesos moneda nacional acusado en el año 1932, para progresivamente aumentar hasta el año ppdo., en que se llegó a la cifra de \$ 4.396.400 ₡. El promedio en 12 años es de \$ 4.427.693 ₡.

ART. 2º

Puntos de vista de esta comisión en cuanto al tipo de vivienda y características que convienen a la región.

Sobre el particular esta comisión se refiere con cierto detalle en cada uno de los tópicos de este informe; sin embargo, en forma concreta, sintetiza a continuación sus puntos de vista.

TERRENO

Las dimensiones más apropiadas de los terrenos destinados a viviendas populares debe ser de 10,00 metros de frente por 30,00 a 40,00 metros de fondo, previendo los espacios destinados a gallinero, jardín, huer-

ta, etc. El valor de un terreno de estas superficies y ubicándolo en los distintos barrios dotados de los servicios públicos indispensables, oscilaría entre \$ 1.000.— a \$ 2.000.— $\frac{m}{n}$.

ORIENTACIÓN

Siendo la orientación general de las poblaciones de esta zona a medios rumbos y teniendo presente que por razones de ubicación los rayos solares son de marcada intensidad, el asoleamiento fuerte y continuo, cielo despejado y luminoso, etc., en toda época del año, en la distribución de las casas debe ser indispensable que los frentes de los locales miren siempre hacia el N.E. o S.E. y que por lo tanto las paredes medianeras principales se sitúen en los costados S.O. o N.O.

TIPO DE VIVIENDA

En cuanto al tipo de vivienda somos partidarios y aconsejamos aquella que reúna las condiciones fundamentales siguientes: construcción de mampostería en cal, revocada interior y exteriormente, techos de losas de hormigón armado con protección y aislación exterior, cielo-rasos de material, pisos de maderas con excepción de los locales donde es indispensable el empleo del mosaico o cemento y de preferencia carpintería metálica con celosías en todas las aberturas exteriores.

Distribución cerrada, con aireación y ventilación directa en todos los locales e independencia de acceso de los mismos. Se aconseja distribución cerrada, en primer lugar por tratarse de una región sumamente ventosa y en segundo lugar por los cambios bruscos de temperatura. Siendo el promedio de temperatura bajo en gran parte del año y durando la estación invernal aproximadamente 5 meses, es necesario dotar a las casas de una defensa tendiente a aminorar sus efectos, que por razones económicas sería la chimenea o la cocina complementada como caldera para servir reducidos elementos de irradiación. Siguiendo la práctica moderna y dado los óptimos resultados obtenidos, somos partidarios de luces libres que no excedan en los locales habitables, de 3,50 metros.

Las comodidades de la casa, para una familia compuesta de matrimonio y tres hijos, que consideramos el promedio de la constitución de los hogares, deben ser: dos habitaciones de 3,50 por 4,00 metros, un baño de 2,00 por 3,00 metros, un vestíbulo de acceso de 2,00 por 2,30 metros, una cocina de 3,70 por 3,15 metros, un lavadero de 1,50 por 2,00 metros y una pequeña dependencia para enseres, que podría ser de chapas. Es-

ta construcción, dados los valores corrientes en plaza actualmente, costaría de \$ 4.500.— a \$ 5.000.— $\frac{m}{n}$.

SERVICIOS

En lo posible las casas deben ser ubicadas en barrios saneados y con servicios sanitarios, pero siempre en barrios dotados de servicios de aguas corrientes. Los fundamentos del presente concepto se expresan con detalle en la sección correspondiente.

BARRIOS

Es característico en nuestras poblaciones, que los puntos donde se desarrollan actividades fabriles o que demandan la utilización permanente de gran personal, no se encuentran concentrados, sino espaciados en distintas zonas de las ciudades, razón por la cual no hay que pensar en un exclusivo barrio de casas baratas y sí en distintos grupos distribuidos de acuerdo a las necesidades de trabajo de los posibles ocupantes.

Somos decididos partidarios de la no construcción de barrios netamente obreros y formando grandes núcleos de casas, pues vemos en ellos, además de las desventajas citadas, los inconvenientes siguientes: incomodidad, pérdida de tiempo por recorrido, escasez de medios de transporte, gastos de traslado, convivencia poco deseable, falta de independencia familiar, atentado a la estética edilicia y un retardo en cuanto al noble espíritu de progreso del individuo y de la sociedad en sí. Al hacer estas consideraciones fundamentales, nuestra opinión es dar al trabajador su casa propia y no construir viviendas para alquilar, que no resolvería el problema sino en forma transitoria y con muy pocas perspectivas de éxito.

Es factible en lo que a Bahía Blanca se refiere, el adquirir terrenos ubicados en los distintos barrios, de manera de poder construir viviendas próximas a los centros de trabajo. Y siempre en el propósito definido de edificar casas individuales, unifamiliares y en cada caso con las características determinadas por los recursos, condición de vida, familia, etc., del futuro ocupante.

Para llegar a tal finalidad, es indispensable previamente el realizar un censo completo de la población, que se beneficiaría con tales casas y con el objeto de poder determinar las condiciones arriba expresadas.

IMPORTANCIA DE LA ZONA

Por las condiciones especiales de ubicación, afluencia de vías férreas y caminos, vecindad de puertos de gran movimiento, extensión tributaria y riqueza agrícola ganadera, capacidad industrial y fabril, impulso comercial, evolución progresiva, importancia de las reparticiones nacionales, provinciales y comunales, asiento de división naval y militar, talleres de la base naval, usinas, etc., tiene Bahía Blanca, sus pueblos y villas circundantes, una población obrera de marcada importancia.

Hasta la fecha poco o nada se ha hecho por resolver el problema de la vivienda de las grandes masas populares, que con su esfuerzo y actividad, llenan las necesidades de esta zona y tienden a su creciente prosperidad. Creemos por lo tanto, que este problema debe merecer una preferente atención y así como en parte ya ha sido encarada en urbes de importancia, destinando grandes sumas de dinero para solucionarlo, debe también tenerse muy en cuenta las necesidades impostergables de estos centros laboriosos, que aunque nuevos, cuentan con elevada capacidad y que aportan importantes contribuciones que consolidan la economía y progreso del país.

En consecuencia, la acción a desarrollar por la Comisión Nacional de Casas Baratas en esta zona de la provincia, es encarar y resolver en forma definitiva el problema de la vivienda de la clase trabajadora, dotándola de su hogar propio.

PUNTOS DE VISTA DE LA COMUNA DE TRES ARROYOS

Si bien es cierto que las ordenanzas municipales en vigencia no contemplan el problema de la vivienda popular, siempre se tendría muy en cuenta cualquier iniciativa o sugestión que a ese respecto formulara la Comisión Nacional de Casas Baratas.

PUNTOS DE VISTA DE LA COMUNA DE LAPRIDA

Esta comuna considera que la acción conveniente a empeñarse en este partido en lo que a la vivienda popular se refiere, sería el de una intensa campaña hacia el mejoramiento de la misma, aconsejando el tipo y clase de edificación que estuviese más en relación con las características locales y su situación económica. Tratar por los medios posibles de ver la forma de poderse llevar a la práctica la edificación de una vivienda económica, sana e higiénica, que pudiese hacer desaparecer el rancho actual, foco de

infecciones y en donde hoy viven en promiscuidad familias enteras, por tratarse de un problema que la Municipalidad de por sí no puede resolver.

SECCION B.

DIVISIÓN DEL SUELO EN LOTES. — VENTA DE TERRENOS POR MENSUALIDADES

La venta de terrenos por mensualidades se ha implantado y propagado en forma corriente en todos los centros poblados de cierta importancia de esta región y creemos que su incremento ha determinado monto de ventas con límites superiores al de otras ciudades del país y especialmente en Bahía Blanca, donde en los suburbios llega casi al ciento por ciento.

Para expresar la importancia que ha tenido esta clase de ventas, nos basta consignar el proceso de formación de Bahía Blanca, Punta Alta, Ingeniero White, Cuatrerros y una veintena de villas suburbanas. Primitivamente por ventas municipales, el ejido se componía de ciento diez y cho manzanas con 3.500 propiedades, extendido al fenecer el siglo pasado con la subdivisión de algunas parcelas más importantes de terrenos a 5.000 lotes aproximadamente, que en su gran mayoría fueron transferidos por ventas al contado. Y es a partir del año 1903, que se inician los remates de grandes extensiones de terrenos, implantando el sistema de la venta a largos plazos y al principio en base a 60 meses para progresivamente llegar hasta los 120 en los momentos actuales. Hace más de 30 años que rige este sistema y a juzgar por el progreso edilicio logrado, hay que convenir que ha dado óptimos resultados. Lo demuestra las cerca de 20.000 fincas existentes, que en sus dos terceras partes han sido construídas sobre terrenos adquiridos con las facilidades citadas.

Como lógica consecuencia de la exposición que antecede, se desprende el marcado interés que ha habido por esta forma de adquisición y se demuestra el cumplimiento de los compromisos de compraventa realizados, salvo raras excepciones originadas por negligencia de los propios compradores o por dificultades de orden hereditario.

La dimensión que se ha dado a los terrenos vendidos ha sido de 8,66 a 10,00 metros de frente, con fondos de 20,00 metros en los lotes de esquina hasta los 60,00 metros para los ubicados en el centro de manzanas.

El valor de la propiedad vendida por mensualidades ha sido siempre superior al del precio de venta al contado o plazo corto, habiéndose notado un abultamiento cuando la fiebre de la valorización, llegándose a precios aún no superados.

Creemos que el sistema de venta de terrenos por mensualidades es conveniente, facilita la adquisición y en general ha dado buenos resultados.

Con el propósito de evitar la formación de nuevos barrios en sitios en los cuales aún no se hayan instalado los servicios públicos indispensables, ocasionando serias dificultades y entorpecimientos a los adquirentes, somos de opinión que previamente a la subdivisión de grandes extensiones de tierras para enajenarlas en lotes y a largos plazos, sería conveniente exigir a los propietarios y por parte de las comunas, la obligación de dotar a los terrenos comprendidos por el fraccionamiento, de dichos servicios primordiales. Nos induce a formular esta sugerencia, el hecho comprobado de subdivisiones de tierras hasta comprendidas dentro del radio de cloacas, trazando pasajes intermedios antireglamentarios y con el único y mal entendido propósito de eludir ese servicio. Otras veces se practican loteos en zonas altas, alejadas, etc., y hasta donde resulta todo un problema el poder prolongar las cañerías de aguas corrientes. Y también en zonas bajas, próximas a los arroyos o a las partes afectas por mareas y en donde para evitar el peligro de inundaciones es indispensable efectuar rellenos y sobreelevamientos del terreno, trabajos que resultan costosos y de importancia.

INFORMACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD DE TRES ARROYOS

Se implantó y generalizó la venta de terrenos por mensualidades desde el año 1920 al 1928, habiéndose vendido gran cantidad de tierras en esas condiciones. El lucro de los propietarios y el costo elevado de la tierra en esa época, influyó para que el loteo de tierras se alejara cada vez más del centro de la población. Muchos propietarios de terrenos, que en la actualidad han satisfecho el precio de compra, hoy no edificarían en esos terrenos, pues por el mismo importe adquirirían tierras en la planta urbana y sobre calles pavimentadas. En la actualidad son contadas las ventas de terrenos a largos plazos, pero por los últimos remates realizados se nota que el valor de venta está más en proporción con el real. El precio de los terrenos vendidos por mensualidades se eleva en un 30 % con respecto al valor al contado. Por lo general, se cumplen los compromisos contraídos.

INFORMACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD DE LAPRIDA

La venta de terrenos por mensualidades se implantó hace más o menos 20 años, efectuándose en aquella época venta de lotes casi todos suburbanos, que muchos fueron edificados. El resultado de esas ventas fué relativo y desde entonces no se han vuelto a efectuar ningunas otras.

SECCION C.

ART. 1º

¿Las viviendas urbanas en esa provincia o territorio disfrutan de un asoleamiento adecuado y de espacios libres interiores (patios y jardines), que lo aseguren?

Dadas las características climáticas de la región, no es problema el conseguir un asoleamiento adecuado y espacios libres que lo aseguren, pues se cuenta abundantemente con dichos elementos dada la extensión de los centros urbanos y el tipo de edificación de una sola planta. Por otra parte, las ordenanzas municipales relativas a la construcción, lo determinan y precisan con exactitud.

ART. 2º

¿Se ha edificado o edifica en zonas bajas o insalubres?

Como zona baja e insalubre, debemos citar a la población de Ingeniero White próxima al Puerto Comercial de Bahía Blanca, donde existen barrios íntegros afectados por las fluctuaciones de las mareas y que presenta cierta similitud con el populoso barrio de la Boca.

En los demás centros poblados las condiciones del terreno son favorables, salvo un núcleo de villas formadas en las proximidades de Arroyo Napostá, que en casos extraordinarios se ven expuestas a inundaciones, tal como aconteció en el año 1933, pues las aguas llegaron a sobrepasar en 1,00 metro el nivel de los pisos de algunas viviendas.

ART. 3º

¿En el centro de los pueblos o ciudades dentro del radio de población con casas de familia funcionan industrias que produzcan ruidos molestos y deyecciones y emanaciones antihigiénicas?

Dentro del radio de población funcionan varios talleres metalúrgicos, aserraderos, imprentas, garages, establecimientos industriales, motores, molinos harineros, etc., que producen ruidos molestos, que escapan a las ordenanzas municipales y que preocupan e interesan a las autoridades abocadas continuamente a las protestas de los habitantes afectados. Y es

problema de difícil resolución, ya que las municipalidades tropiezan con el delicado inconveniente de poder determinar con precisión el límite de lo tolerable con lo inaceptable en materia de ruidos molestos.

Respecto a deyecciones y emanaciones pestilentes producidas por el funcionamiento de industrias, hemos comprobado la existencia en los suburbios de algunos peladeros de cueros, lavaderos de lana, fábricas de gas, fábricas de jabón, hornos de ladrillo, etc., que originan el estancamiento de aguas cargadas de productos fermentescibles y malolientes. La comuna ya ha tomado intervención directa con el propósito de evitar las emanaciones antihigiénicas ocasionadas por los establecimientos industriales y en las zonas no servidas por cloacas. En dichos establecimientos es norma general la utilización de cámaras cuyos desagües se expanden en el terreno, pero por deficiencias en el proceso microbiano persiste el mal olor de las aguas servidas, causa por la cual la Municipalidad obliga a los industriales a conducir los líquidos por cañerías cerradas, hasta pozos absorbentes, colectoras en servicio o lugares alejados de los centros de población.

SECCION D.

ART. 1º

¿Existe alguna asociación cooperativa tendiente a la solución del problema de la vivienda, es decir, cooperativas de construcción de casas y producción de materiales a dicho fin?

No existen asociaciones ni cooperativas tendientes a la solución del problema de la vivienda, ni se han efectuado ensayos al respecto.

ART. 2º

¿Los patrones o grandes industrias han realizado o realizan acción tendiente a dotar de vivienda higiénica y digna a su personal?

La acción desarrollada por las grandes empresas, patrones o industrias, es limitada en toda la zona sur de la provincia. Concretamos a continuación la obra realizada y los datos estadísticos obtenidos.

En la población de Cuatrerros, el Frigorífico Sansinena dispone de un barrio obrero destinado a su personal subalterno. Dicho barrio ocupa una manzana y consta de 24 departamentos para familias y 26 piezas para

hombres sólo. Cada departamento se compone de 2 habitaciones, 1 cocina y dependencias. Se trata de construcciones en mampostería en cal, pisos y cielo-rasos de madera, las cocinas con piso de cemento y todos los locales con techos de chapas de hierro galvanizado. Se ceden gratis a los obreros del frigorífico y con la obligación de mantenerlas en buen estado de conservación. Fueron edificadas en el año 1903.

En la misma localidad, la Lanera Argentina S. A., tiene un grupo de 8 casas para su personal. Dichas casas son en mampostería en cal, sin revocar al exterior, las habitaciones con pisos y cielo-rasos de madera, las cocinas con pisos de cemento y sin cielo-rasos. Constan cada una de ellas de dos habitaciones divisibles en dos, una cocina y un w. c. común para cada grupo de cuatro casas. Se facilitan al personal, están en mal estado de conservación y se ceden gratuitamente.

El F. C. R. P. B a 300 metros de la estación Bahía Blanca, tiene una pequeña colonia compuesta de 8 casas, contando cada una de ellas con tres piezas, cocina, lavadero y w. c. Se trata de construcción en mampostería en cal, pisos de mosaicos, con agua corriente, luz eléctrica, sin cloacas, utilizando pozo absorbente y en general en buenas condiciones. Disponen de arboleda y reducido terreno para huerta. Se alquilan a \$ 15.— $\frac{m}{n}$ por mes a los empleados y a \$ 10.— $\frac{m}{n}$ para los obreros, es decir de acuerdo al sueldo.

Esta misma empresa, en la Estación Solier de Punta Alta, dispone de 4 viviendas para peones, compuesta cada una de dos piezas, cocina y w. c.; construídas en madera, pero en buenas condiciones y con terreno para quinta. Se alquilan a \$ 5.— $\frac{m}{n}$ por mes y con la obligación de su conservación y cuidado. Tienen agua corriente, luz eléctrica y con servicios de cloacas a pozo absorbente.

El F. C. Sud, tiene en la ciudad de Bahía Blanca, un grupo de casas ubicadas en las proximidades de la Estación Nord-Oeste y del Mercado de Frutos « Victoria ». Lo forman trece grupos de edificios, compuesto cada uno de ellos de 4 casas, es decir, en total 52 viviendas. Los edificios son de dos plantas, baja y alta, en mampostería en cal, revocados interiormente, con juntas tomadas en cemento al exterior, cielo-rasos de material y pisos de madera en las habitaciones y mosaicos en las dependencias. Estas casas fueron ejecutadas en el año 1905. Se componen cada una de ellas de: 2 habitaciones, baño, cocina, despensa y cuentan con una pileta de lavar al exterior. Tienen servicios de cloacas, aguas corrientes y luz eléctrica. Su estado de conservación es bueno. Se alquilan al personal ferroviario a \$ 30.— $\frac{m}{n}$ por mes las casas bajas y a \$ 25.— $\frac{m}{n}$ por mes las casas altas.

Esta misma empresa en la estación Maldonado, cuenta con otra colonia de casas, ubicadas en dos manzanas y comprendidas entre la citada estación y la villa Domingo Pronsato. Se denomina Colonia Maldonado. Son 8 grupos de edificios en cada manzana, comprendiendo cada grupo dos casas, es decir, en total 32 viviendas. Los edificios son en mampostería en cal, revocados interiormente, con juntas tomadas en cemento al exterior, pisos de madera en las habitaciones y mosaico y cemento en las dependencias, tienen servicio de aguas corrientes, luz eléctrica y cloacas a pozo absorbente. Cada casa se compone de dos habitaciones, baño, cocina, despensa y espacio libre para quinta y huerta. Se facilitan al personal ferroviario en alquiler y a \$ 25.— $\frac{m}{n}$ por mes.

Tiene también el F. C. Sud varias casas en el pueblo de Ingeniero White, pero por sus dimensiones y comodidades solamente pueden ser ocupadas por empleados superiores, pues el alquiler es elevado. Se trata de construcciones en chapas y maderas, con forros de madera, aislación y en general bien ejecutadas.

ART. 3º

¿Existen entidades sociales o filantrópicas que tengan por fin resolver el problema de la vivienda proletaria?

No existen entidades filantrópicas o sociales, que tengan por finalidad encarar o resolver el problema de la vivienda popular.

ART. 4º

Concurrencia del crédito hipotecario.

La concurrencia del crédito hipotecario para la solución del problema de la vivienda, tiene suma importancia, por los beneficios que han reportado a los empleados y obreros y sus respectivas familias. Los préstamos para adquirir su vivienda y que de acuerdo a las reglamentaciones los conceden las instituciones siguientes: Hogar ferroviario (Ley N° 11173), Empleados de Empresas Particulares (Ley N° 11110), Banco Hipotecario Nacional, Caja Bancaria y Montepío de la Provincia, únicas que han contribuido a difundir y a propagar las ventajas de la casa propia.

Del estudio que hemos realizado se deduce que todos aquellos empleados y obreros que trabajan en empresas o reparticiones donde tienen asegurada la estabilidad y el arraigo, son los que realizan esta clase de ope-

raciones. Para corroborarlo iniciamos la descripción con los datos suministrados por la sucursal local del Banco Hipotecario Nacional, beneficiando a empleados nacionales de esta zona. Dichos beneficios que representan el 80 % de la tasación, con la condición expresa de que sean destinados para viviendas de los mismos, alcanzan a \$ 742.225,00 $\frac{m}{n}$ sobre un total de 91 inmuebles, con un promedio de \$ 8.156,31 $\frac{m}{n}$ por casa y distribuidos así:

- 53 empleados del Ministerio de Marina (suboficiales en su mayoría).
- 10 empleados jubilados.
- 7 profesores de enseñanza secundaria.
- 7 empleados de Correos y Telégrafos (carteros en su mayoría).
- 4 empleados de Aduana.
- 4 empleados del Banco de la Nación Argentina.
- 2 empleados del Juzgado Federal.
- 2 empleados del Colegio Nacional.
- 1 empleado del Banco Hipotecario Nacional.
- 1 maestra nacional.

Por la amplitud de la obra desarrollada merece destacarse el Hogar Ferroviario, que ha contribuido con su acción eficiente y orientadora a la solución del problema de la vivienda en un considerable número de familias pertenecientes al gremio ferroviario, como lo demuestran las cifras siguientes: 331 préstamos acordados para viviendas, que importan pesos 2.353.943,11 $\frac{m}{n}$ y con un promedio por inmueble de \$ 7.111,61 $\frac{m}{n}$.

La Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones de Empleados y Obreros de Empresas Particulares, ha beneficiado a 29 prestatarios para construir o adquirir sus viviendas, con un monto total de \$ 190.000,— $\frac{m}{n}$, que representa un promedio de \$ 6.552,— $\frac{m}{n}$ por casa.

El Hogar Bancario tiene acordados 11 préstamos sobre viviendas, garantidos por un valor total de inmuebles de \$ 137.863,— $\frac{m}{n}$, lo que arroja un promedio por casa de \$ 12.533,— $\frac{m}{n}$.

El Montepío de la Provincia ha desarrollado una acción muy limitada, pues no pasan de 5 ó 6 los préstamos acordados.

Como complemento de la concurrencia del crédito hipotecario a la adquisición de la vivienda y en el aspecto privado, réstanos citar las operaciones que a tal fin efectúan el Banco Hipotecario Nacional, Banco de la Provincia de Buenos Aires, Banco El Hogar Argentino y otros de menor importancia, que por exigencias propias del crédito acordado, ya determinan especiales condiciones de distribución, higiene y salubridad.

SECCION E.

ART. 1º

Conceptos que merezcan los aspectos higiénico, económico y social de la vivienda urbana. — ¿Conviene más y está más dentro de las modalidades y necesidades de las ciudades de esa provincia o territorio la casa individual o independiente o la casa colectiva de departamentos?

Nuestros puntos de vista respecto a los aspectos higiénico, económico y social de la vivienda urbana existente, nos induce a estudiar cada uno de ellos, subdividiéndolos a su vez en la forma siguiente:

El problema higiénico en sus facetas: tipos de viviendas, instalaciones sanitarias y endemias. El económico en sus aspectos: casa individual, casa colectiva, conventillos y relación de valores. El social en aspectos análogos a los precedentes y en relación a los habitantes de cada uno de ellos.

Antes de entrar a desarrollar el aspecto higiénico en cada una de sus fases y con el propósito de ilustrar más ampliamente en lo que a Bahía Blanca se refiere, consideramos conveniente formular la observación de que se trata de una ciudad relativamente nueva, de poco más de 100 años de fundación y su población que el año 1884 era de 2.800 almas, llega actualmente a 110.000 habitantes. La edificación, dada su poca antigüedad, responde pues a las leyes de la higiene moderna, es decir con habitaciones salubres, bien aireadas e iluminadas.

TIPO DE VIVIENDA

El rancho adoptado como un tipo de vivienda primitiva, construido en barro (chorizo) o de adobes, se nota únicamente en los barrios apartados y en donde la posesión de la tierra es transitoria y no permanente. La construcción desmontable de chapas y madera, se utiliza como vivienda casi exclusivamente en las zonas bajas y afectadas por inundaciones y en casos especiales cuando se efectúan en terrenos no adquiridos. La casa de mampostería y especialmente en cal es la que más abunda.

INSTALACIONES SANITARIAS

Las casas ubicadas dentro del radio de colectoras de Obras Sanitarias, tienen sus instalaciones de baños, w. c. y cocinas en buenas condiciones de

salubridad. En las ubicadas fuera de dicho radio, se utiliza el pozo absorbente ventilado, una pequeña cámara de inspección y en su gran mayoría adoptando el sistema de sifones hidráulicos que sirven de cierre a los gases y emanaciones. En cierta proporción se utiliza el pozo que recibe directamente las descargas de los servicios y que constituyen un foco insalubre.

De toda la zona únicamente Bahía Blanca y sus poblaciones colindantes tienen servicios de aguas corrientes, siendo muy rara la casa que no cuente con este sistema de provisión de agua.

ENDEMIAS

Con respecto a esta zona no tenemos los problemas serios de salud pública que representan otras regiones del país, donde el paludismo, lepra, bocio, tracoma, anquilostomiasis, tanto afectan y repercuten sobre el desenvolvimiento económico y social de la Nación.

En cambio la tuberculosis, enfermedades venéreas, morbilidad y mortalidad infantil, alcoholismo, hidatidosis, tifus, cáncer, preocupan e interesan en esta zona. La tuberculosis constituye la más mortífera de las enfermedades infecto-contagiosas, pues ha determinado más fallecimientos que todas las demás enfermedades infecciosas juntas.

Es interesante destacar la disminución de la mortalidad por fiebre tifoidea, después de darse agua potable a Bahía Blanca, Punta Alta, Ingeniero White y villas, obra realizada el año 1908. Antes de esta fecha la mortalidad por tifus era el 45 por mil de los fallecimientos totales y actualmente se ha reducido a menos del 5 por mil, con el agravante de que con excepción de 1, los demás corresponden a enfermos provenientes de pueblos donde no existen servicios de aguas corrientes.

Las cifras que arroja esta estadística, demuestran la necesidad y cómo bien colectivo, de no omitir esfuerzo en dotar de servicios de aguas corrientes y de obras sanitarias a todos los centros de cierto número de habitantes.

CASA INDIVIDUAL

Dada la circunstancia del reducido valor de la tierra en los barrios suburbanos, existe en gran porcentaje la casa individual y somos partidarios decididos de dicho tipo de vivienda para esta zona. Ellas presentan la ventaja de un aislamiento más concordante con la individualidad e independencia de la familia y la facilidad de poder cultivar algunas flo-

res y verduras, criar aves, gozar del aire y del sol y para los niños disponer de un patio próximo para expansión.

CASA COLECTIVA

La casa colectiva o de departamentos, no es abundante aún en las poblaciones importantes de esta región, pero sin embargo en el centro urbano de Bahía Blanca se aprecia un incremento por este tipo de vivienda y una tendencia marcada de los propietarios por construir casas con esas características.

Se explica la construcción de casa colectiva, desarrollada en varias plantas, únicamente en casos de excepción y cuando el precio de la tierra adquiere límites muy elevados, pero consideramos que siempre carecen de un perfecto asoleamiento, iluminación, etc., para sus moradores. En cuanto a la distribución de las casas colectivas, somos partidarios de aquellas a las cuales se les dota de entradas independientes o en su defecto de una individualización por planta.

CONVENTILLOS

Nos remitimos a los datos consignados en la sección A, artículo 1º, apartado b). Fijamos nuestros puntos de vista contrarios a tal tipo de vivienda y consideramos que en un plazo determinado las autoridades debieran suprimirlos por completo.

RELACIÓN DE VALORES

En los barrios suburbanos no hay diferencias entre el alquiler de la casa independiente y la de departamentos y que estimamos en \$ 15.— $\frac{m}{n}$ por habitación y por mes. Solamente en el centro urbano se nota esa diferencia, y apreciable, de un 30 a un 40 % a favor del departamento. Así una casa independiente compuesta de 2 piezas, baño y cocina, renta actualmente \$ 60.— $\frac{m}{n}$ mensuales y 1 departamento de iguales comodidades \$ 45.— $\frac{m}{n}$ mensuales.

En cuanto a la proporción del alquiler con respecto a la entrada mensual del ocupante, en promedio lo estimamos en un 30 %.

PROBLEMA SOCIAL

La falta de estadísticas no nos permite consignar para cada tipo de vivienda la relación del valor del alquiler por individuo ni el número de habitantes que albergan; sin embargo, en términos generales, para 20.000

casas, ranchos, construcciones de madera, chapas, etc., existentes en Bahía Blanca y alrededores tenemos una población de 110.000 almas, lo que da un promedio de 6 habitantes por casa.

En cuanto al alquiler por persona, varía fundamentalmente según los radios, ubicación, comodidades y tipo de casa. Sin absoluta precisión los estimamos en \$ 25.— a \$ 30.— $\frac{m}{n}$ para el centro urbano, \$ 10.— a \$ 15.— $\frac{m}{n}$ para los barrios más apartados y \$ 5.— a \$ 7.— m/n para los suburbios.

INFORMACIÓN DE LAPRIDA

El aspecto higiénico y económico de la vivienda urbana de esta localidad es bueno. No obstante no existir obras de salubridad, ellas se suplen con pozos impermeabilizados y cámaras, artefactos sanitarios, agua corriente individual (con molino o motor) y todo aquello que puede aconsejarse a ese objeto.

A las modalidades de este partido, conviene más la casa individual e independiente que la colectiva de departamentos.

INFORMACIÓN DE TRES ARROYOS

Siendo la construcción existente relativamente anticuada y fuera del concepto de la vivienda moderna que contempla las condiciones higiénicas y sociales de este problema, en términos generales la casa habitación popular o económica actual, es deficiente. En cuanto a la modalidad y necesidad en nuestro medio es preferible la casa individual e independiente a la casa colectiva de departamentos. No siendo exagerado el valor de la tierra, siempre será más ventajosa la vivienda individual, ya sea por la orientación, espacios libres para patios, jardines, etc.

ART. 2º

¿Cuál es el tipo de vivienda o clase de material que conviene para la vivienda rural de esa provincia o territorio?

Ampliando los conceptos vertidos en el apartado C, artículo 1º de la sección A, consideramos que el tipo de vivienda que conviene para esta zona y teniendo muy en cuenta las condiciones climatéricas de la región, es la casa de mampostería en cal o la de chapa de hierro galvanizado con forros de madera y espacio libre para aislación, dotada de baño, cocina y con servicios sanitarios indispensables, teniendo muy en cuenta lo que a contaminación de napas se refiere.

Al eliminar definitivamente el rancho, debe adoptarse un tipo de construcción cerrada y al abrigo del frío, de los cambios bruscos de temperatura, de los fuertes vientos y abundancia del polvo, que en ciertas épocas del año hace que se respire una atmósfera cargadísima, en toda esta zona del país.

SECCION F.

SE NOTA PREOCUPACIÓN POR LA CONSERVACIÓN Y CUIDADO DE LA VIVIENDA

La observación demuestra palpablemente una tendencia hacia la conservación de la vivienda, tendencia que se ha hecho más evidente como consecuencia de la disminución de los valores inmobiliarios.

En el obrero se nota una mayor preocupación por el cuidado y mejoramiento de la vivienda, sobre todo si es propietario y no así cuando es inquilino.

EN LA ESCUELA SE DESPIERTA EN LOS NIÑOS LA PREOCUPACIÓN Y EL DESEO POR LA VIVIENDA HIGIÉNICA Y DECOROSA

En la escuela se despierta en los niños el deseo de la vivienda decorosa, destacando el alto valor físico y moral que ésta reporta. En los programas escolares se incluyen temas relativos a la educación del niño en este sentido, pero sin darles mayor amplitud.

SE CONSIDERA QUE LA ESCUELA PUEDE SER UN FACTOR DE PROGRESO A FAVOR DE LA BUENA VIVIENDA

En la ciudad y en el campo, las condiciones higiénicas como ya lo hemos dicho, dejan mucho que desear; es necesario por lo tanto despertar en los educandos las bases principales de la higiene en la casa, a fin de que en un plazo no lejano, se pueda cumplir el proceso económico y moral de la buena vivienda, librándola de todas las miserias que se originan en un mal albergue y que disminuye la salud y resistencia de los moradores.

Deben por consiguiente enseñarse los métodos conducentes a disfrutar una vida sana y cómoda, en completa armonía con la higiene; y a los maestros corresponde, como verdaderos servidores de la civilización, la trascendental tarea de intensificar esta campaña. Y al tender esa enseñanza a la felicidad doméstica, dignidad humana y bienestar colectivo, creemos que el templo que sirve de cátedra a tan elevados principios, como

lo es la escuela, debe ser colocado en una situación que sirva de elocuente ejemplo y propaganda, por sus condiciones indiscutibles de comodidad, limpieza, aireación, ventilación, asoleamiento, agradable aspecto y confort.

Siendo la escuela un factor importantísimo, bajo el punto de vista cultural y de definición de sanos propósitos, aconsejamos que sea instituido en todo el país, un día del año escolar dedicado exclusivamente a la propaganda de la buena vivienda, contribuyendo así a formar en un aspecto íntimo, una patria más fuerte y vigorosa.

SECCION G.

SEGURO DE VIDA ; CAJAS DE PREVISIÓN SOCIAL Y RECURSOS

Con respecto al destino de reservas de mutualidades, cajas de previsión social y compañías de seguro, tendientes a la construcción de la vivienda popular, no hay obra realizada, ni iniciativas conducentes a tal finalidad.

Como sugestión consideramos que la construcción de las casas baratas, que está íntimamente relacionada con la existencia económica del trabajador, debe ser también extendida a todo lo que pueda contribuir de una manera eficaz a proteger su persona contra cualquier peligro susceptible de amenazar su vida, su salud y su felicidad, implantando el seguro con carácter obligatorio contra las enfermedades, los accidentes, la posible pérdida de su capacidad para el trabajo y la muerte.

La acción de prever para otros y para nuestra independencia en la edad anciana, es bajo todo punto de vista, honrosa. Cuando se mira hacia adelante, se encuentra que las cuatro contingencias principales para el hombre, son la falta de ocupación, la incapacidad, la enfermedad y la muerte. Hay que mitigar los sufrimientos que puedan producir cualquiera de esas contingencias y le permitan mirar sin miedo la probable suerte futura de su mujer e hijos y le asegure con el bienestar casero, ropa y alimentos.

SECCION H.

CONCURRENCIA DE LOS PODERES PÚBLICOS A LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA

Sobre la concurrencia de los poderes públicos a la solución del problema de la vivienda popular, será el Superior Gobierno de la Provincia, quien habrá ilustrado sobre leyes, ordenanzas, encuestas, censos, etc. Con res-

pecto a los municipios de esta zona, no hay obra práctica realizada con resultados satisfactorios.

Creemos oportuno sugerir que cada población tiene sus problemas propios, causa por la cual sería conveniente crear en cada localidad y con carácter permanente, una acción reguladora que se podría titular de Ingeniería e Higiene urbana, que guiándose por las necesidades y recursos de cada comuna, estuviese encargada de dirigir y fiscalizar todo lo que a vivienda popular se refiera y a protegerla contra intereses particulares y ajenos, que pudieran afectarla en sus caracteres fundamentales.

Un buen procedimiento sería, para hacer más eficiente esta acción, el dividir la ciudad por barrios, disponiendo de juntas de personas que ligadas a las comisiones de fomento, tengan una suficiente preparación para descubrir los puntos vulnerables de cada vivienda y le prestaren la mayor atención, pues de ello depende el éxito o fracaso del plan a desarrollar. Es importante que el jefe que tenga a su cargo la dirección de los trabajos, como así sus colaboradores principales, posean criterios técnico-administrativos, pues no debemos olvidar que los progresos de la Ingeniería urbana y de la Higiene en todos los países civilizados, han producido un aumento real del término de la vida.

SECCION I.

FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS

Sobre la concurrencia de las provincias a la financiación de las obras, opinamos que las sugerencias deben partir directamente de los gobiernos de las mismas y en cuanto a la acción de los municipios, especialmente de los correspondientes a esta zona del país, creemos que sus condiciones económicas no les permitirán por el momento afrontar el problema.

En cuanto a la faz particular, no existiendo grandes industrias regionales, y las que hay contando con personal reducido y capitales limitados, no se puede pensar en el aporte pecuniario y obligatorio y destinado a resolver el problema de la vivienda popular.

Sobre el criterio de zonalidad nos referimos a la sugestión expresada en la sección H y que aunque la acción dependa de las directivas de orden nacional, siempre debieran ser las municipalidades las que determinen las necesidades de cada zona.

SECCION J.

LEGISLACIÓN

Transcribimos a continuación la única ordenanza municipal de Bahía Blanca que hemos conseguido, relativa a la construcción de casas para obreros. Nos vemos en la obligación de manifestar que tal experiencia dió muy malos resultados, al formar un núcleo de población de casas baratas en el barrio denominado « Villa Harding-Green », debido al defectuoso plan de estudio, ya que las casas se construyeron en lugar alejado, 6 kilómetros de la ciudad, sin medios de vida y con las dificultades inherentes a la distancia. Y tal ha sido el fracaso, que actualmente la Municipalidad se ha visto en la necesidad de vender las casas a precios insignificantes, dado que los gastos de conservación de las mismas resultaban superiores a la renta bruta.

ORDENANZA DE CASAS PARA OBREROS - BAHÍA BLANCA

ARTÍCULO 1º — El D. E. hará confeccionar los planos para más de 200 casas para obreros, en varios grupos y en distintos puntos de la ciudad, que representen el precio más económico compatible con la solidez, higiene y comodidades de los edificios, presentándolos al H. C. para su aprobación.

ARTÍCULO 2º — Una vez aprobados los planos a que se refiere el artículo anterior, el D. E. adquirirá ad-referéndum los terrenos necesarios en los parajes que considere adecuados y en oportunidad llamará a licitación para la construcción de las casas.

ARTÍCULO 3º — Para llevar a efectos la compra y construcción a que se refiere el art. anterior, se emitirán, previas las formalidades legales, títulos del 10 % de amortización y 6 % de interés anual, que se denominarán « Bonos de Edificación Obrera ».

El servicio de estos bonos se hará trimestralmente y la amortización será por licitación si estuviesen abajo de la par, y por sorteo si estuviesen a la par o arriba de ella, cubriéndose con el importe de las cuotas que se perciban por amortización e intereses de las casas que se vendan, quedando dichas casas especialmente afectadas hasta la completa extinción de la deuda. Los ingresos y egresos correspondientes a esta Ordenanza, se imputarán al Presupuesto extraordinario bajo el rubro « Edificación obrera ».

ARTÍCULO 4º — La enajenación de las casas se hará en remate público anunciado con treinta días de anticipación con la base de 120 mensualidades iguales que representen el costo más los intereses al 6 % anual aplicándose al efecto el cálculo de amortización acumulativa del 10 %.

ARTÍCULO 5º — Serán condiciones de venta:

a) Abonar el importe de la compra en la forma que prescribe el artículo 6º.

b) Justificar el comprador ante la Intendencia, a satisfacción de ésta y en la forma y plazo que ella determine, que es jornalero, obrero o artesano, trabaja en la localidad por cuenta ajena o propia, sin tener negocio establecido y no posee ningún bien raíz.

c) Someterse en un todo a las disposiciones de esta ordenanza.

ARTÍCULO 6º — El precio deberá abonarse en efectivo o con bonos sorteados o licitados conforme al art. 3º y del siguiente modo:

Las últimas dos mensualidades anticipadas dentro de los diez días de aprobada la justificación del inciso b) del art. 5º y las demás mensualidades dentro de igual término del vencimiento de cada uno.

ARTÍCULO 7º — Ningún obrero podrá adquirir más de una casa en las condiciones establecidas por la presente ordenanza.

ARTÍCULO 8º — Aprobada la justificación del inciso b) del art. 5º y abonadas las dos mensualidades anticipadas, los compradores serán puestos en posesión de los inmuebles comprados, pero la escritura de propiedad sólo se les otorgará después que hayan satisfecho íntegramente el precio de compra.

ARTÍCULO 9º — Mientras no esté totalmente pagado el precio, los compradores no podrán ceder sus derechos, ni arrendar las casas que hubiesen comprado, ni permitir su uso a otras personas, ni hacer mejoras u obras de ninguna clase, sin autorización de la Intendencia, otorgada por escrito.

ARTÍCULO 10º — El contrato quedará rescindido IPSO-FACTO:

a) Por la falta de pago de dos mensualidades consecutivas.

b) Por falta de cumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones impuestas a los compradores.

ARTÍCULO 11º — Si se comprobare ser por causa de fuerza mayor las faltas que motivaron la rescisión y ésta se produjera después de haber pagado puntualmente por lo menos veinte mensualidades, la Municipalidad dará un mes de plazo a los interesados para que regularicen sus abonos o transfieran sus derechos de acuerdo con el art. 9º. Si al vencimiento del mes acordado no hubieran cumplido en una de las dos formas mencionadas, deberán inmediatamente desalojar la casa a menos que puedan

garantizar satisfactoriamente el abono de las cuotas atrasadas y las sucesivas por un término no menor de seis meses.

En los casos que se produjera la rescisión por causas fortuitas antes del plazo mencionado en el párrafo precedente, la Intendencia queda facultada para hacer arreglos especiales con los interesados para la normalización de sus servicios, debiendo dichos arreglos ser aprobados por el H. Concejo.

ARTÍCULO 12º — No llegando la Intendencia a arreglo alguno, sacará a remate sin base y al contado, las mensualidades pagadas por la propiedad, siempre que éstas pasen de veinte, con la obligación de continuar el que resulte comprador, efectuando el pago de las mensualidades que falten hasta la terminación del primitivo contrato. El producido de la venta, previa deducción de los gastos ocasionados y pago de las mensualidades atrasadas, se entregará al anterior adquirente o a sus sucesores si hubiera fallecido.

ARTÍCULO 13º — En caso de fallecimiento del obrero a quien se le hubiera adjudicado la propiedad, la Municipalidad consentirá en que sus sucesores continúen haciendo el servicio y disfruten de la posesión de la misma.

ARTÍCULO 14º — El excedente que pudiere resultar sobre la base del remate que indica el art. 4º, se invertirá en mejoras generales, dentro del barrio donde se ubiquen las casas.

ARTÍCULO 15º — Comuníquese, etc.

Dada en la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante, a diez y siete días del mes de junio de mil novecientos nueve.

Firmado: JUAN CARLOS MIRANDA - *Ramón Olaciregui*

Bahía Blanca, junio 22 de 1909.

Cúmplase, publíquese y dése al Registro Oficial.

Firmado: L. HARRINGTON - *Jorge Moore.*

Sobre la venta de terrenos a plazos o por mensualidades, no existen ordenanzas.

Con el propósito de evitar los inconvenientes que surgen por pérdidas de libretas de terrenos comprados por mensualidades y por las dificultades en el otorgamiento de títulos de propiedad, creemos necesario que

esta clase de operaciones sean motivo de legislación. Ultimamente se han realizado ventas en las cuales se otorgaba la facilidad de pagar también la escritura por cuotas. A tal fin en las primeras de ellas se cobraba un adicional, de manera que al cumplirse el pago de los gastos de escritura, se estaba en condiciones de obtener título definitivo.

Este procedimiento, aunque aumenta el valor de las primeras cuotas, pronto elimina la libreta y ofrece la oportunidad al adquirente, de conseguir su título definitivo. Creemos que esta iniciativa merece un serio estudio, pues resuelve en parte el problema de las ventas por mensualidades.

SECCION K.

LA ALIMENTACIÓN Y LA VIVIENDA POPULAR. LAS COOPERATIVAS DE ALIMENTACIÓN

En la ciudad de Bahía Blanca, existen cooperativas de alimentación de carácter obrero y consignamos los datos relativos a cada una de ellas.

Cooperativa Obrera Limitada: Con 14 años de existencia, capital de \$ 240.000.— $\frac{m}{n}$, socios 1.917 y con una venta anual que oscila en \$ 530.000.— $\frac{m}{n}$. En la fecha de su fundación tenía 400 socios, siendo la acción de \$ 100.— $\frac{m}{n}$.

Se inició como cooperativa panadera, molinera y anexos, habiendo extendido sus ventas a artículos de almacén y otros rubros. El producido anual de panificación es de 640.000 kilogramos.

Las utilidades se distribuyen en la forma siguiente: 8 % al fondo de reserva, 2 % al fondo de propaganda y 90 % se devuelve a los socios consumidores, que en el último ejercicio fué de \$ 2,59 $\frac{m}{n}$ por cada \$ 100.— de compra.

Cooperativa de Consumos Ferroviaria Bahía Blanca Limitada: Con 17 años de existencia, capital \$ 190.000.— $\frac{m}{n}$, accionistas 2.302 y con una venta anual de \$ 696.359,71 $\frac{m}{n}$ para el último ejercicio. En la fecha de fundación tenía 689 accionistas y cada acción es de \$ 20.— $\frac{m}{n}$.

Se dedica a la venta de productos alimenticios, de almacén, de tienda, etc., únicamente a sus accionistas.

Las utilidades se distribuyen en la forma siguiente: 5 % al fondo de reserva, 5 % al reembolso de acciones y 90 % se devuelve a los socios consumidores, que para el último ejercicio fué de \$ 2,76 $\frac{m}{n}$ por pesos 100.— $\frac{m}{n}$ de consumo.

Cooperativa de Punta Alta: Con 23 años de existencia, capital de \$ 57.000.—, socios 1.475 y con una venta anual de \$ 270.000.—. En la fecha de su fundación tenía 29 socios y cada acción es de \$ 20.— $\frac{m}{n}$. Se dedica especialmente a artículos de almacén, aunque expende también rubros de tienda y bazar.

Las utilidades se distribuyen en la forma siguiente: 5 % al fondo de reserva, 3 % a propaganda, 2 % a premio a los empleados y 90 % a los socios consumidores, que en el último ejercicio fué de \$ 3,87 $\frac{m}{n}$ por cada \$ 100.— $\frac{m}{n}$ de compra.

Sociedad Cooperativa de Consumidores Limitada de Ingeniero White: Con 24 años de existencia, capital \$ 4.800.— $\frac{m}{n}$, socios 117 y con una venta anual de \$ 60.000.— $\frac{m}{n}$.

Se dedica especialmente a la venta de artículos de almacén. La acción es de \$ 20.— $\frac{m}{n}$.

Las utilidades se distribuyen en la forma siguiente: 5 % al fondo de reserva, 5 % como premio a los empleados y 90 % a los asociados consumidores. En los últimos dos años no han habido ganancias para devolver a los socios consumidores.

Esta Sociedad está en trámite de anexión a la Cooperativa Obrera Limitada de Bahía Blanca.

COSTO DE LOS PRODUCTOS ALIMENTICIOS

En los cuadros que se insertan más adelante señalamos en forma comparada los costos de los artículos alimenticios principales en la ciudad de Bahía Blanca y villas.

Con respecto a los tres alimentos calificados de fundamentales en nuestro país, leche, pan y carne, creemos conveniente hacer algunas consideraciones especiales y particulares, para Bahía Blanca, Punta Alta, Ingeniero White, puertos y villas.

Leche: El consumo total diario de leche es de 40.000 litros, que son repartidos por 300 distribuidores como mínimo, lo que hace difícil controlar diariamente a cada uno.

La Oficina Química Municipal sobre un total de 149 análisis de leche sospechosa, en el primer semestre del corriente año, comprobó 125 en mal estado y 24 en buenas condiciones de venta. Estas cifras que son alarmantes de por sí, demuestran en forma elocuente que gran parte de la leche que se expende tiene un elevado porcentaje de agua, y que esa es la causa principal de su rechazo. Por otra parte se agregan a ella todos

los inconvenientes del manipuleo, por falta de higiene y limpieza desde que tal producto sale del tambo hasta que llega al consumidor y falta de inspección sobre tuberculinización de las lecheras, fiebre aftosa, etc., ya que en épocas de sequía, la leche proviene de tambos distantes hasta 200 kilómetros de la ciudad.

Del consumo total diario, 4.000 litros son provistos por la Sociedad de Tambos y Ganados Limitada de Bahía Blanca, que expende leche, crema y manteca pasteurizadas, y que ajusta sus procedimientos a métodos modernos, en cuanto al tratamiento de los productos.

Se impone realizar investigaciones tendientes a determinar en la leche cruda y en la pasteurizada, la existencia o contenido de bacterias, especialmente bacilos de la tuberculosis y del aborto contagioso (brucella), a fin de adoptar el plan de higienización que corresponda, ya que la presencia de cualquiera de estos bacilos tiene incomparablemente más importancia que la de un exceso de agua; por lo tanto, la inspección no debe limitarse al análisis químico sino que debe complementarse con el bacteriológico.

De acuerdo al número de habitantes y al monto del consumo, deducimos que el promedio diario y por habitante, es de 360 gramos.

Productos	Unidad	Promedio de precios en los mercados y almacenes de B. B.	Cooperativa de consumos ferroviaria	Cooperativa Obrera Limitada	Cooperativa de Punta Alta
Pan	Kg.	0,30	—	0,25	—
Galleta	>	0,25	—	0,225	—
Harina 000	>	0,20	0,25	0,20	0,23
Huevos	Docena	0,30 a 1,50	Al día	Al día	Al día
Manteca	Kg.	1,60 > 2,20	> >	> >	> >
Azúcar refinera	>	0,40	0,40	0,38	0,39
» granulada	>	0,38	0,36	0,375	0,38
Fideos comunes	>	0,30	0,32	0,30	0,25
Arroz carolina	>	0,55	0,50	0,55	0,55
Aceite común	Litro	1,00	1,10	1,00	1,12
Grasa de vaca	Kg.	0,65	0,70	0,75	0,60
Yerba argentina	>	0,50	0,45	0,60	0,55
Papas	>	0,24	0,24	0,24	0,23
Porotos y garbanzos ...	>	0,40 y 0,60	0,40 y 0,50	0,38 y 0,50	0,40 y 0,60
Café	>	1,10	1,15	1,10	1,10
Leña mezcla cortada ..	100 Kg.	3,20	2,50	2,70	2,60
Carbón de piedra	100 >	4,50	Sin precio	4,40	4,70

Productos	Unidad	Promedio de precios en los mercados y almacenes de Bahía Blanca
Tapioca	Kg.	1,10
Sémola	»	0,30
Harina de maíz	»	0,20
Cebada	»	0,30
Trigo	»	0,30
Avena arrollada	»	0,50
Avena arrollada	»	0,50
Maíz blanco	»	0,20
Carne vacuna	»	0,40 a 0,70
» ovina	»	0,35 » 0,50
» porcina	»	0,60 » 0,80
Chorizos de vaca y de cerdo	Docena	0,60
Leche	Litro	0,20
Pescadilla	Kg. (Bruto con mer-	0,25 a 0,40
Pejerrey	» ma calculada a	0,80 » 1,50
Pescados Corvina	» un 50 %)	0,25 » 0,40
Lenguado	»	0,60 » 0,80
Choclo	Docena	0,30 » 1,00
Repollo	c/u	0,30
Zapallo	»	0,60
Batata	»	0,25
Espinacas	»	0,30 a 0,50
Habas	»	0,15 » 0,30
Arvejas	»	0,30 » 0,80
Chauchas	»	0,40 » 1,20
Zapallitos	Docena	0,25 » 0,90
Lechuga	Kg.	0,15 » 0,50
Tomates	»	0,20 » 1,20
Acelgas	Docena de atados	0,40
Espárragos	Atado	0,25 a 0,80
Uva	Kg.	0,30
Peras	»	0,25 a 0,50
Manzanas	»	0,50 » 0,70
Naranjas	Docena	0,50 » 1,20
Ciruelas	»	0,30 » 0,50
Duraznos	»	0,25 » 0,60

NOTA: Según época de mayor o menor producción, varían los precios dentro de los límites arriba consignados. Tiene también importancia la calidad de los productos.

DATOS SUMINISTRADOS POR TRES ARBOTOS

Productos	Unidad	Promedio de precios
Carne	Kg.	0,35
Pan	»	0,30
Galleta	»	0,25
Leche	Litro	0,15
Papas	Kg.	0,30
Harina	»	0,25
Azúcar	»	0,45
Yerba	»	0,60
Manteca	»	1,60
Huevos	Docena	0,35
Fideos	Kg.	0,30
Carbón de piedra	100 Kg.	5,00
Leña	100 »	3,80
Sémola	Kg.	0,30
Cebada	»	0,30
Harina de maíz	»	0,20

DATOS SUMINISTRADOS POR LA COMUNA DE LAPRIDA

Productos	Unidad	Promedio de precios
Pan	Kg.	0,35
Galleta	»	0,25
Carne vacuna	»	0,50 a 0,60
» ovina	»	0,50
Leche	Litro	0,15 a 0,20

NOTA: Los artículos de almacén en general cuestan en la localidad de Laprida, de un 15 a un 20 % más del precio corriente en la Capital Federal.

De los datos arriba consignados y al considerar casi imposible una rigurosa inspección del reparto de leche, sin pretender afectar intereses especiales, creemos que dado el grado de civilización que ha alcanzado el país, se hace impostergable la obligación de que toda la leche que se expenda deba ser pura e higienizada.

Pan: De acuerdo a los datos obtenidos en los molinos harineros locales y panaderías, con el exclusivo uso de panificación, se elaboran diariamente 26.000 kilogramos de harina, que originan una producción de 28.700 kilogramos de pan y galleta. Esta producción arroja un promedio de 260 gramos de consumo por habitante y por día.

Complementando esta información y por el valor que representa en la alimentación fundamental del individuo, creemos conveniente consignar, además de las cifras correspondientes a la elaboración de pan y galleta, la relativa a fideerías, confitería, facturas, uso doméstico, etc., y que alcanza diariamente a 9.900 kilogramos de harina.

Con respecto a la elaboración del pan y de su elemento fundamental la harina, debemos señalar que representa una garantía de calidad en esta zona del país.

Carne: El consumo mensual de carne, sin hueso, sebo de uso industrial, y desperdicios, es el siguiente:

Carne vacuna	523.450 kg.
» ovina	90.142 »
» porcina	94.350 »
Total	<u>707.942 kg.</u>

Diariamente el consumo es de 23.598 kg., que da un promedio por habitante y por día de 215 gramos.

La carne de consumo proviene de los Mataderos municipales, del Frigorífico Sansinena local y parte introducida por los frigoríficos de La Plata y Dock Sud y de estos últimos con especialidad lanar.

En general la carne que se expende es de buena calidad y está bajo el control de la Inspección Veterinaria Municipal.

Los datos estadísticos sobre consumo de carne señalan una gran proporción para la porcina y ello es debido a la gran venta de embutidos, pues de un tiempo a esta parte, se nota una preferencia del público por consumir dichos artículos. La razón de esa demanda está en el precio, pues con media docena de chorizos manufacturados con carne mezclada de vacuno y cerdo, que cuestan \$ 0,30 $\frac{m}{n}$, cualquier familia puede confeccionar una comida substanciosa.

Es un hecho comprobado la preferencia del consumidor por la carne vacuna de animal joven y que se eleva en su precio por esa mayor demanda. Sin embargo, el obrero si quiere puede tener carne más barata y muy nutritiva, como es la de vacuno de mayor edad y cuyo costo es menor, pues se consigue de \$ 0,20 a \$ 0,45 $\frac{m}{n}$ el kilogramo, según la parte del animal elegida.

RELACIONES Y CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE GASTOS DE
ALIMENTACIÓN

En la zona de Bahía Blanca, la vida es cara para la población de escasos recursos. La familia de un obrero, que cuenta con una entrada de \$ 100.— a \$ 120.— $\frac{m}{n}$ mensuales, tiene que destinar de \$ 25.— a \$ 30.— para vivienda, restándole una suma tan insignificante para vestidos y comida, que forzosamente la alimentación tiene que ser a base exclusiva de leche, pan y carne.

La dietética racional, cuyo gasto de estimación es para la región de \$ 0,75 $\frac{m}{n}$ diario por individuo, nos demuestra que un matrimonio con dos hijos necesitaría disponer de \$ 90,00 $\frac{m}{n}$ mensuales para satisfacer ese régimen, causa por la cual en el caso del obrero con la entrada citada anteriormente, se tendría un déficit que lo imposibilita separarse de los tres alimentos fundamentales señalados.

Hechas estas consideraciones, se puede apreciar lo deficiente que resulta la alimentación del obrero y su familia, como así su vivienda, cuando la entrada es menor, con todas las consecuencias orgánicas derivadas de esta situación, y no debemos olvidar que una mala alimentación engendra las enfermedades de la nutrición y son por consiguiente dichas familias, las que pagan más tributo a las estadísticas no sólo de morbilidad sino también de mortalidad.

En cambio el trabajador que tiene una entrada mayor, puede incluir en sus comidas, ciertas verduras, pescados, pastas y algunas frutas, con particularidad bananas. Y las frutas y verduras, que figuran en proporciones bajas en el menú colectivo, deberían estarlo abundantemente, pues no sólo obran como alimento sino que constituyen verdaderos medicamentos.

En la ración alimenticia necesaria o equilibrada, en el sur hay que tener en cuenta el clima, que hace modificar las proporciones, pues se necesitan más calorías en comparación con las regiones del norte del país.

VERDURAS, PESCADOS, FRUTAS, ETC.

Esta zona del país se caracteriza por la carestía de verduras y de frutas, que tienen que ser introducidas en una gran proporción de puntos distantes, pues la producción local es muy reducida para abastecer a la ciudad. Así, según datos recogidos en los mercados locales, hemos podido comprobar que las verduras provienen en su gran mayoría de Salta, Tu-

cumán, Rosario, San Juan y Mendoza y en una reducida proporción de Río Negro, limitada a arvejas y chauchas.

Por otra parte, esa misma carestía, originada en las condiciones climáticas de la región, se encuentra aumentada por la indolencia, por la falta de empeño e iniciativa de la gente para cultivar pequeñas huertas, lo que demuestra una falta absoluta de comprensión de las enormes ventajas que representaría el poder disponer en su propia vivienda, de algunos alimentos frescos y económicos.

En cuanto a la provisión, comercialización, conservación y reparto de los alimentos calificados como primordiales, creemos indispensable manifestar que se efectúan con fallas notorias y que con su manipuleo no sólo se encarecen sino que se modifican en su origen de buena calidad. Especializándonos con algunos de ellos y como hecho de observación, formulamos algunos concretos, con respecto al pescado y frutas.

El pescado, aunque se obtiene en gran cantidad en nuestra costa, por la razón de enviarse en su mayor parte a la Capital Federal, a Mar del Plata en verano y a otros centros, (hasta 20.000 kg. diarios), es un producto caro y que no está al alcance del obrero, que sólo puede adquirirlo en contadas ocasiones. Las condiciones de venta de tal producto, determinan procedimientos que irritan y sublevan, pues los pescadores e intermediarios con el objeto de evitar su abaratamiento, adoptan el recurso de inutilizar cantidades considerables de pescado fresco, arrojándolos al mar, especialmente cuando la demanda exterior es mínima y debido a la superabundancia del producto en otros mercados de pescado.

Mientras tanto el público y las instituciones de beneficencia, se ven privadas de tal producto alimenticio y sujetas a la voluntad e intereses de un núcleo reducido de comerciantes, que adoptan procedimientos incalificables en perjuicio de toda la colectividad.

La venta diaria de pescado para las necesidades de este partido, es de 2.500 kilogramos diarios y teniendo en cuenta que la parte comible alcanza solamente a un 50 %, nos da un promedio de 12 gramos por habitante y por día.

Con respecto a la fruta, la naranja que contiene tantas vitaminas, que es adquirida en el litoral a \$ 0,10 $\frac{m}{n}$ la docena, se vende aquí a \$ 0,50 moneda nacional como mínimo. La uva, que en su mayor parte se entierra en el lugar de producción y que llega en reducida proporción, resulta enormemente cara en comparación con el precio de origen, que sin pecar de exagerados consideramos que se quintuplica. Las frutas de Río Negro, zona relativamente cercana a la Ciudad, resultan también caras por razones de comercialización y por la acción de intermediarios.

La población de Bahía Blanca se caracteriza por consumir frutas especialmente en los meses comprendidos de diciembre a marzo, es decir en coincidencia con la época de mayor abundancia del producto y de precio más económico. En esa época la preferencia es por la uva, pera, duraznos y ciruela, a pesar de que la producción de manzanas es también abundante, pero como tal fruta existe todo el año, el público se inclina hacia las citadas en primer término.

En síntesis el problema se reduce a los términos siguientes: el productor tiene que entregar el artículo sano y a bajo precio y por la acción de todos los intermediarios, el consumidor lo paga caro y no siempre con la buena calidad de origen.

ABASTECIMIENTOS

Lo arriba expuesto, nos induce a sugerir la urgencia de planear una organización general sobre los abastecimientos, pues así como se han obtenido tan beneficiosos resultados con la reglamentación y obligación que determinaron las instalaciones de aguas potables, servicios sanitarios, obras de saneamiento y de salubridad, etc., creemos indispensable que se adopten normas para que toda la población pueda contar fácilmente con los alimentos, que tan abundantemente produce y puede producir el país, lográndose con ello la disminución de la mortalidad global.

Y la organización a crear, como servicio público de alimentación, tendría por finalidad, una fiscalización concreta y efectiva con respecto a los abastecimientos principales, a fin de que en la ración alimenticia popular, con la carne, leche y pan, no falten las verduras, pescados, frutas, huevos y manteca.

MERCADOS

Como complemento de la creación de servicios públicos de alimentación, las comunas deben propender a la construcción y funcionamiento de mercados modelos, que resolverían el problema en la faz higiénica y salubre y que siempre deberían estar provistos de cámaras frigoríficas para poder mantener en reserva muchos artículos de origen nacional, que fluctúan en precio por razones de época, escasez y demanda.

La construcción de mercados modelos en las poblaciones de cierta importancia, es una operación factible, pues su financiación resultaría fácil para las autoridades comunales, teniendo en cuenta que con su explotación se cubrirían los intereses y se amortizaría a corto plazo el capital que demandara su instalación.

FERIAS FRANCAS

La feria franca de tan buenos resultados en otros centros importantes, en Bahía Blanca prácticamente no existe, pues la que funciona tiene como objeto principal favorecer a los productores locales y de los alrededores, en la venta de verduras y frutas directamente a los vendedores ambulantes. Las ventas al menudeo en realidad no se efectúan y la organización es deficiente, causa por la cual el público aún no ha adoptado esta ventajosa forma de compras.

CONCLUSIONES

Sección A. — Artículo 1º — Apartado A.

Con el objeto de evitar la construcción en las afueras de las ciudades de viviendas deficientes, es indispensable que los Reglamentos vigentes no limiten su aplicación a radios céntricos, sino que sus disposiciones determinen obligaciones definidas en toda la extensión de las ciudades en sí, fijando un perímetro que las separe netamente de la jurisdicción rural.

Sección A. — Artículo 1º — Apartado B.

Siendo generalmente los conventillos antihigiénicos e insalubres, urge imperiosamente su planeamiento sanitario en cuanto a los existentes y desterrarlos definitivamente en el futuro, prohibiendo la adaptación de casas destinadas a tal finalidad.

Sección A. — Artículo 1º — Apartado C.

Las condiciones higiénicas de la vivienda en el campo no son tan favorables como se cree y es necesario despertar en la población rural las bases principales para su saneamiento, complementándolas con una reglamentación de directivas oficiales y obligatorias.

Sección A. — Artículo 1º — Apartado D.

Resolver con carácter definitivo el saneamiento del Puerto Comercial de Bahía Blanca y de la población de Ingeniero White.

Ampliar los servicios de colectoras cloacales de Bahía Blanca a los radios urbanos de densa población, Punta Alta, Ingeniero White y Villas.

Con carácter general, la conveniencia de dotar de cloacas y aguas corrientes a toda población que cuente con más de 10.000 habitantes.

Sección A. — Artículo 2º.

Por las condiciones climatéricas de la región, corresponde el tipo de vivienda de distribución cerrada.

Dadas las características de las poblaciones del sud, no es conveniente la concentración de viviendas en un solo grupo, sino diseminarlas en los distintos barrios de las ciudades.

Para definir las necesidades de la masa obrera, es indispensable previamente realizar un censo.

Atendiendo a la importancia de la zona, la Comisión Nacional de Casas Baratas debe encarar y resolver el problema de la vivienda, dotando al trabajador de su hogar propio.

Sección B.

Es conveniente la venta de terrenos por mensualidades o a largos plazos dada la facilidad de adquisición, pero antes de practicarse el fraccionamiento de grandes extensiones de tierras para tal fin, las comunas debieran obligar a los propietarios de ellas, a dotarlas de los servicios públicos indispensables.

Sección D. — Artículo 4º.

La concurrencia del crédito hipotecario, por la acción del Hogar Ferroviario, Banco Hipotecario Nacional, Empresas Particulares (Ley 11110) y El Hogar Bancario, merece que sea extendida y propagada a otras instituciones por la obra realizada, ya que ha colocado a los que han podido gozar de sus beneficios en óptimas condiciones bajo el punto de vista de la higiene, estética y bienestar colectivo.

La base principal del éxito alcanzado por las instituciones citadas, se debe fundamentalmente a que el empleado y obrero tienen asegurada su estabilidad.

Sección E. — Artículo 1º.

Dentro de las modalidades y necesidades de la región, conviene la casa individual y unifamiliar, que reúna las condiciones de un aislamiento más concordante con la independencia de la familia.

Sección E. — Artículo 2º.

La vivienda rural más conveniente es la casa de mampostería en cal o de chapas y madera con protección para los cambios bruscos de temperatura y siempre de tipo cerrado, eliminando definitivamente el rancho.

Sección F.

Solamente se lograrán óptimos resultados en la conservación y cuidado de la vivienda, cuando el ocupante no se considere inquilino sino propietario.

La escuela es el gran medio para educar a la niñez y la juventud, enseñando los métodos tendientes a disfrutar de una vida higiénica, sana y cómoda en el hogar. A fin de intensificar esa enseñanza, se deberá instituir un día en el año escolar dedicado a inculcar esos buenos principios y que se designará día de « La Vivienda Popular ». En ese día se deberá recordar a los hombres y legisladores que se han preocupado por la solución de este problema.

Sección G.

La construcción de la vivienda popular, debe ser complementada protegiendo al trabajador en su desocupación e implantando un seguro de carácter obligatorio, contra todo lo que debilite, incapacite y anule al individuo.

Sección H.

La centralización de la solución del problema de la vivienda no es conveniente, ya que cada localidad presenta caracteres propios. En cada municipio se debe crear una comisión titulada « Ingeniería e Higiene Urbana », que bajo la dirección de técnicos especializados, sería la encargada de orientar y fiscalizar la construcción de la vivienda higiénica como obra de bienestar público.

Sección I.

Aunque las directivas sean de orden nacional, deben ser siempre los municipios los que determinen las necesidades de cada zona.

Sección J.

La venta de terrenos por mensualidades exige que sea motivo de legislación con el propósito de garantizar la operación.

Con el objeto de facilitar y obligar la rápida escrituración en toda venta por mensualidades, en las primeras cuotas, debería fijarse un adicional especial y destinado exclusivamente a ese fin.

Sección K.

Las cooperativas de alimentación llenan una necesidad, favoreciendo con las ganancias a sus socios consumidores y contribuyendo a estabilizar los precios de los artículos de mayor consumo.

Se hace impostergable la obligación de que la leche que se expendá deba ser pura, higienizada, química y bacteriológicamente apta desde su origen hasta su distribución.

En el consumo de carne, tiene preferencia la vacuna, en segundo término la porcina y en tercero la ovina.

El promedio de consumo diario y por habitante arroja para Bahía Blanca, en cuanto a los alimentos sobre los cuales se han podido obtener datos, las cifras siguientes:

Leche	360 gr.
Pan	260 »
Carne	215 »
Pescado	12 »

Debe crearse el régimen de servicios públicos de alimentación, fiscalizando los abastecimientos, eliminando todas las causas que encarecen los productos y a fin de asegurar una ración alimenticia completa y suficiente.

Es imperiosa la creación de mercados modelos de origen comunal, que aseguren la higiene, calidad y estado de los productos en venta y que sirvan de reguladores de los precios al disponer de reservas frigoríficas.

Dado el resultado obtenido en otras zonas del país, debe propenderse a la implantación del sistema de ventas por ferias francas.

Despertar en la familia la idea de efectuar en sus hogares pequeños cultivos, que les proporcionarían alimentos económicos y frescos.

Construcción en altura y en superficie

Casas colectivas e individuales

Informe Presentado al Congreso Internacional de la Habitación y el Urbanismo, Paris, 1937 ⁽¹⁾

Por J. Royer

Relator General

Un cuestionario largo y preciso, un doble cuestionario, llamaba la atención de los técnicos del urbanismo y de la habitación sobre un problema muy controvertido, en Francia por lo menos: *la habitación en altura*. ¿Es ella deseable? ¿Es preferible la habitación en superficie? Frente a dos tendencias opuestas, la una de acuerdo a la cual se desparrama a los habitantes sobre la superficie total de un territorio dado; la otra, que agrupa y concentra sobre uno, dos o varios puntos de esa superficie, las mismas aglomeraciones; ante tal antagonismo ¿es necesario elegir? ¿Por qué?

Colocándonos primeramente en un punto de vista general, sería necesario citar íntegramente el informe de *Inglaterra*. Trata éste de espacios libres, circulación, asoleamiento en las ciudades satélites que ofrecen para el realojamiento de los habitantes de conventillos, condiciones de habitación en absoluto diferentes de aquellas de los antiguos barrios de tugurios, en donde no puede ponerse en práctica sino la solución en altura; correlación de esta descentralización con una descentralización industrial paralela. Es necesario citar el de *Alemania*, que ha encarado diversas cuestiones, como la de la red caminera interior, la orientación de las casas en el interior de los jardines, la protección contra los ataques aéreos, cuya importancia técnica está lejos de poder descuidarse:

El informe de *Australia*, que cita como ejemplo las realizaciones particularmente interesantes de Brisbane y las disposiciones de su ordenanza sobre construcciones.

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

Por último, el de *Palestina*, que ha contribuído no sólo con programas teóricos, sino con un proyecto completo para la ciudad de Haifa. El proyecto presentado ofrece también una solución muy interesante desde el punto de vista de la circulación general: para evitar la molestia resultante de la concentración de vehículos en los alrededores de los « inmuebles-torres », se ha propuesto un sistema de calles con muy pocas encrucijadas. Desde el punto de vista de la habitación, el programa propuesto como tema comportaba la comparación de tres modos de reparto sobre un territorio definido: en casas aisladas o agrupadas, en inmuebles de 3 ó 4 piezas, en « inmuebles-torres ».

COSTO. — ASPECTO FINANCIERO

Desde el punto de vista económico, el cuestionario de referencia deseaba que las soluciones propuestas fueran apoyadas con ejemplos de obras realizadas, que permitieran obtener evaluaciones ciertas de precios. Pero en este punto la mayor parte de los informes son incompletos.

La misma *Francia* no ha realizado estudios estadísticos sobre el particular. Sólo indica que desde hace pocos años se han realizado simultáneamente construcciones en número importante, y que los organismos públicos o privados han tenido por finalidad menos hacer casas « económicas » que casas « para hombres » en las mejores condiciones de habitación.

Por el contrario, ciertas naciones nos traen una contribución muy preciosa sobre los gastos inherentes a los tres tipos de repartición encarados. Los precios de costo, en *Bélgica*, para 1.500 habitaciones (que corresponden a los 5.000 hab. previstos), pasan de 42 millones de francos para las casas unifamiliares, en tanto que es de 65 millones para las casas de tres pisos.

Inglaterra estima en 480 libras esterlinas el alojamiento en inmuebles de 4 pisos, y en 330 cuando se realiza bajo la forma de casa unifamiliar. Pero agrega que la construcción aislada acarrea sin embargo gastos que pueden valorarse en 50 libras por « cottage ».

En *Dinamarca*, los gastos de construcción por metro cuadrado de superficie útil descenden, por el contrario, para las ciudades, de 210. 179 y 175 coronas —según las ciudades— para casas individuales, a 152 y 157 coronas — según las ciudades— para los inmuebles de cuatro pisos.

Lo mismo ocurre en *Italia*, que indica 307 libras por metro cuadrado de superficie útil habitable, para pabellones aislados (incluidos los gastos globales de planificación del terreno), a 295 libras el metro cuadrado para las casas de cuatro pisos sin ascensor. Este último precio reclama-

ría, sin embargo, una ligera rectificación, pues corresponde a una realización de densidad muy superior a la propuesta por el programa.

El mismo orden de cosas se encuentra en *Polonia*. Para los 1.300 alojamientos que representan a la población de 5.000 habitantes propuesta, el gasto es de 9.203.000 zlotis para habitaciones unifamiliares (computados los gastos de las construcciones colectivas: casa social, negocios, escuela primaria, jardines y acondicionamiento del terreno); y de 8.877.000 zlotis para casas de 4 pisos (incluida la planta baja).

Lo contrario acontece en *Palestina*, donde hay una diferencia bastante sensible de precio entre la habitación aislada y el inmueble de 4 pisos, en favor de la habitación aislada.

Holanda informa que el « inmueble-torre » de Amsterdam está constituido por alojamientos cuyo costo es un 50 % superior al de los alojamientos ordinarios.

En *Francia* se estima en un 25 % más el costo de una habitación familiar sobre la habitación colectiva. Esto confirma la regla, a la que sólo Bélgica, Inglaterra y Palestina parecen hacer excepción.

En *Bélgica* se da de ello la siguiente explicación: cuando las casas superpuestas se construyen del mismo modo y con los mismos materiales que las casas unifamiliares, el costo por metro cuadrado es casi el mismo; pero si en las casas individuales es posible el empleo de la madera para las escaleras y rellenos (hourdies) —lo cual no es posible en los inmuebles en altura, por razones de seguridad—, la ventaja corresponde a la pequeña casa.

Respecto a los gastos de manutención y de administración, oscilan, en *Dinamarca* entre 4,3 y 5,2 coronas por metro cuadrado de superficie útil para las habitaciones individuales; y entre 5,6 y 5,8 coronas para los inmuebles de cuatro pisos.

En *Italia* varían de 15 liras por metro cuadrado de superficie útil de habitación para casas individuales, a 13 liras 90 para inmuebles de 4 pisos.

En *Polonia*, el conjunto de los gastos anuales de administración y de manutención es de 888.900 zlotis para las casas individuales, y de 911.200 zlotis para las de 4 pisos.

Desde el punto de vista a que venimos refiriéndonos, la casa individual parece pues ser más favorable que el inmueble de 4 pisos.

Si pasamos al estudio de los « inmuebles-torres », la progresión se acentúa fuertemente.

En *Bélgica*, el precio total pasa de 65 millones para las casas de 3 pisos, a 109 millones para los « inmuebles-torres ».

En *Polonia*, el precio pasa de 8.877.000 zlotis para las casas de 4 pisos, a 13.147.000 zlotis para los « inmuebles-torres ».

Las razones de estos precios elevados son numerosas: la superficie de cada alojamiento resulta aumentada con la parte de superficie de la escalera, de las cabinas de ascensor, y de las salidas más importantes que en los inmuebles bajos. Además —lo hace notar Bélgica— es indispensable tener en el subsuelo aparatos eléctricos generadores o acumuladores, éstos especialmente para las « pannes » o para impulsar el agua hasta los pisos superiores cuando la presión es insuficiente.

Por otra parte, la construcción cuesta más, dado que estos edificios exigen cimientos importantes y aparatos elevadores especiales para la ejecución. Su financiamiento se encuentra aumentado por los grandes capitales a emplearse —agrega Palestina—, que también demuestran que las construcciones racionalizadas envejecen pronto, y pronto pasan de moda, lo cual exige una rápida amortización.

La opinión dada por los Estados Unidos es preciosa, dado que la construcción en altura ha sido largamente practicada en ese país.

La guía de estudios sobre la habitación, de Nueva York, ha analizado cuidadosamente las diferencias de precio de costo por pieza para las casas de 2, 4, 6, 8, 10 y 12 pisos, incombustibles, con ascensor cuando la altura lo exige. Estos precios han sido determinados para establecer el « alquiler », computados los gastos de calefacción, luz, etc.

Los resultados de estos estudios se remiten al año 1934 y muestran que los llamados « precios de vida » mínimos han sido alcanzados por los edificios de 6 pisos. El informe agrega, sin embargo, que si pudieran autorizarse densidades más fuertes, la economía realizada en el precio del terreno haría probablemente más económica la casa de 12 pisos.

A este respecto, debemos señalar las advertencias de diferentes países, que consideran muy débil la densidad fijada por el cuestionario: *Dinamarca* y *Alemania* indican densidades de 280 a 300 habitantes por hectárea, más adaptadas —afirman— a las exigencias económicas, al mismo tiempo que permiten una higiene suficiente; *Italia* sobrepasa muy sensiblemente esta cifra, aunque expresa que nunca ha construído casas populares con más de 4 pisos.

URBANISMO

Con el fin de investigar si las construcciones verticales eran posibles y deseables en *Holanda*, el Concejo Municipal de Amsterdam instituyó, en 1929, una Comisión de Estudios. Los resultados de sus trabajos han sido comunicados en 1933 y son particularmente interesantes.

Desde el punto de vista de la urbanización (planificación de las ciudades) la ventaja más evidente de la construcción en altura es la de reservar más espacios libres, establecer más espacios verdes, de gran extensión, que permitan constituir lugares de juego, estadios, etc. Se obtienen ventajas también sobre la construcción de rutas y caminos, aunque acarrea a veces inconvenientes desde el punto de vista del aspecto que toman las aglomeraciones.

Bélgica estima, también, que la habitación agrupada permite prever emplazamientos comunes más grandes sobre un mismo terreno, tales como playas de deportes, playa de juego.

El problema, en *Africa del Sud*, ofrece aspectos muy diferentes que en Europa: la población de la Unión Sud-africana se halla compuesta de europeos, africanos, asiáticos, gentes de color e indígenas, y necesita una forma de segregación. La tendencia es extender la construcción en superficie más bien que en altura, dadas las vastas zonas de terreno, de precio relativamente bajo, y la escasa sobrepoblación de las ciudades. En uno o dos centros en que se ha producido una cierta congestión, se procura introducir grupos de habitaciones en altura, pero en una escala muy limitada; se trata de alojamientos de 4 pisos de altura, para varias familias.

Pero quien habla de casa en altura, habla de ascensor.

La función y los inconvenientes del ascensor han sido explicados con vehemencia por *Holanda*. Resulta un elemento indispensable cuando las construcciones se componen de más de 4 pisos y planta baja. En consecuencia, obliga a los habitantes de las casas a entrar en contacto recíproco. Por otra parte, un solo ascensor resulta insuficiente y el transporte de las criaturas debe confiarse a personas del servicio.

Cuando hay ascensor, también hay pérdidas de tiempo e inseguridad. piensa *Inglaterra*.

El relator de *Francia* considera, al contrario, que el departamento en una casa provista de ascensor es un lugar de bendición para la mujer. La casa familiar es con frecuencia para ella un motivo de penoso trajín, por la obligación en que la coloca de subir y bajar a menudo la escalera.

ASPECTO HUMANO. — VENTAJAS E INCONVENIENTES

No obstante el interés que presenta el aspecto económico de este estudio, la mayor parte de los informes ha reservado un amplio lugar a un párrafo de tres líneas del cuestionario: ventajas y desventajas no económicas de los tres tipos de construcción encarados.

No es necesario esforzarse para hacer comprender la atención que merece el aspecto humano del problema.

Bélgica, Francia, Países Bajos, Polonia, están de acuerdo en que, con excepción de las grandes ciudades, la *casa individual* es la que tiene más aceptación como tipo de habitación. En los Países Bajos la casa de más de 4 pisos es excepcional, y el relator agrega que las ventajas preconizadas por varios partidarios de las construcciones verticales se encuentran grandemente contrabalanceadas por los muchos inconvenientes, no sólo de orden pecuniario, sino también sociales y de psicología individual.

Dos disposiciones y tendencias contradictorias —escribe por otra parte el relator de Polonia— influyen siempre sobre la manera de construir: la tendencia *social* y la *individualista*. Debe notarse que en las casas colectivas, los habitantes tienen ciertamente ocasión de ayudarse mutuamente, pero también de molestarse recíprocamente.

El carácter social o individualista de la vida de la mayor parte de los habitantes —expresa Polonia— depende más que nada de su disposición personal y no del tipo de construcción de las viviendas. Las *casas colectivas* pueden ser preferibles para los jóvenes, los casados, los matrimonios sin hijos, las parejas en que la mujer trabaja fuera de la casa. Por el contrario, la *casa individual* quedará como el tipo de alojamiento más apto para las familias numerosas, así como para las personas que trabajan en su propia casa.

Italia, aun cuando reconoce que la casa individual no agrada a todas las familias, señala que la mejor solución es la de la casa con planta baja y dos pisos. Es útil —agrega— disponer de los dos tipos de construcción, a fin de poder satisfacer los distintos pedidos y resolver los numerosos problemas que deben afrontar aquellos a quienes incumbe la creación de viviendas sanas y baratas.

Bélgica señala también las ventajas e inconvenientes de los dos tipos de viviendas. Su conclusión es, respecto a los «inmuebles-torres», que deben éstos considerarse más bien como una necesidad derivada de la escasez de terreno, o de conveniencia particular; y mucho duda de que gocen del favor de la población laboriosa.

Holanda señala las siguientes desventajas contra las construcciones en altura: aumento del valor inmobiliario, peligro de una mala orientación y de una mala iluminación natural, por su planificación.

Alemania, que en principio prohíbe la construcción de habitaciones baratas en casas cuya altura no sea limitada, considera sin embargo que la construcción de inmuebles de hasta 10 pisos no es imposible bajo determinadas condiciones: por ejemplo, tratándose del saneamiento de barrios en

ciudades viejas. Pero los rechaza para viviendas baratas, reservándolos para aquellos cuya profesión los obliga a permanecer en contacto estrecho con el centro de la ciudad.

A juicio de Palestina, se trata de una cuestión en que se encuentran ligados el hombre, la casa y la naturaleza. Es el punto de vista estético, el aporte del artista en esta gran consulta técnica, y la felicitamos vivamente.

Francia expresa un punto de vista bastante personal a favor de la habitación alta. Tomemos, dice, el caso extremo: el marino en la superficie del mar; el paisano en medio del campo. Estos hombres pueden ver la totalidad de la línea de horizonte. Un habitante en el medio del patio de un inmueble urbano no aperece más que el 16 % del cielo y nada del horizonte.

EN CONCLUSIÓN, si los relatores parecen estar de acuerdo en admitir la habitación alta en los centros urbanos densos o saneados de habitaciones insalubres, porque esta solución es la única viable desde el punto de vista del equilibrio financiero de la operación, la mayoría condena la habitación alta en los barrios de poca densidad, tanto por consideraciones de economía como de índole social.

La experiencia emprendida no carece sin embargo de interés, y otra preocupación, de orden estético, sugerida por Palestina y Francia, podría, no obstante, ser tomada en consideración: el inmueble en altura, en medio de un grupo de habitaciones bajas, adquiere en el paisaje suburbano una fisonomía particular. Es una señal, una vertical en un conjunto horizontal, es la marca, el llamado de la ciudad, como era otrora el atalaya, el campanario para la ciudad de la Edad Media o del Renacimiento. No deja de ser el elemento aislado donde podrán albergarse algunos habitantes en medio de una agrupación humana que, en opinión casi unánime de vuestros relatores, debe permanecer siendo un agrupamiento de inmuebles bajos, y hasta para la mayoría, un agrupamiento de casas unifamiliares.

A C T U A L I D A D

Se Iniciará la Construcción de la Casa Colectiva en la Boca

Adjudicación de la obra

El doce de febrero ppdo. tuvo lugar, en presencia del Escribano General del Gobierno de la Nación, Dr. Jorge E. Garrido, la licitación pública para la construcción de la casa colectiva « Gobernador Martín Rodríguez », que la Comisión Nacional de Casas Baratas se dispone a levantar en el Barrio de la Boca.

Al acto de referencia concurrieron nueve firmas, cuyas propuestas ha debido considerar la Comisión. Esta, luego de un detenido análisis, acaba de resolver la adjudicación definitiva de la obra en la cantidad de \$ 1.032.735.46 m/n.

La casa colectiva « Gobernador Martín Rodríguez » ha de disponer — en el sector recientemente adjudicado — de 141 departamentos y 4 negocios. Las viviendas se destinarán a obreros y empleados de modestos recursos. Ubicada en las calles Pedro Mendoza y Martín Rodríguez, ha de llenar una necesidad sentida y reclamada con urgencia en la populosa zona boquense.

La obra, a iniciarse a brevísimo plazo en el bloque licitado, ha de comprender en su totalidad 340 departamentos independientes.

Encarecimiento de la Vivienda Obrera en la Ciudad de Buenos Aires

El Dr. José Figuerola, Jefe de Estadística del Departamento Nacional del Trabajo, ha realizado en el Boletín Informativo de la mencionada Repartición, un interesante estudio sobre las condiciones sociales y económicas de la clase obrera argentina (1).

(Continúa en la pág. 147)

(1) Véase: « Boletín Informativo del Departamento Nacional del Trabajo », Año 1939, Nos. 220/222, Epoca VII, Pgs. 5308 y sigts.

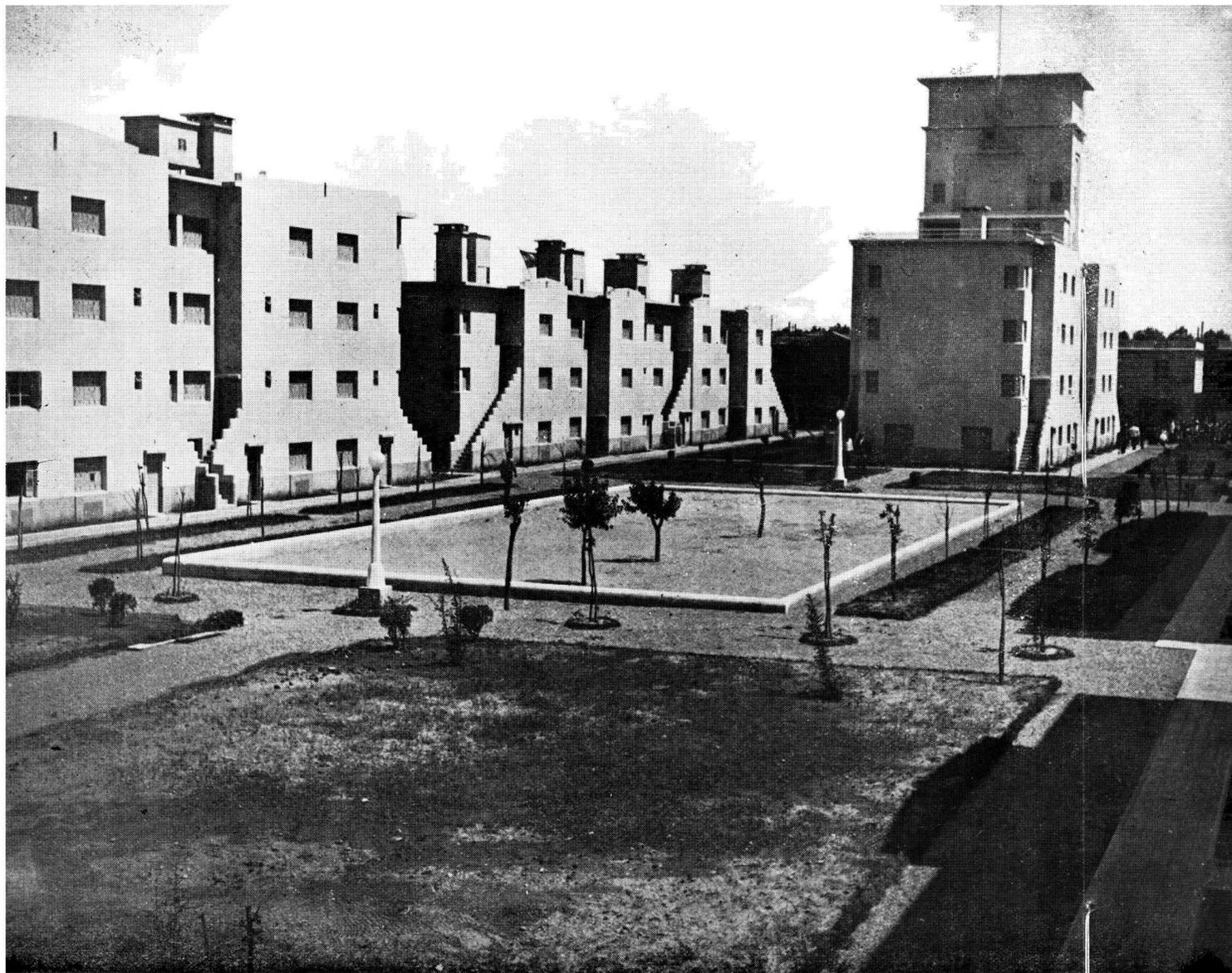


Inauguración de las nuevas viviendas del Barrio “Alvear”

EL 31 DE DICIEMBRE ppdo. tuvo lugar el acto inaugural de los nuevos pabellones del Barrio « Alvear » ubicado, como se sabe, en las calles Juan B. Alberdi, Lacarra, Directorio y Avenida Olivera,

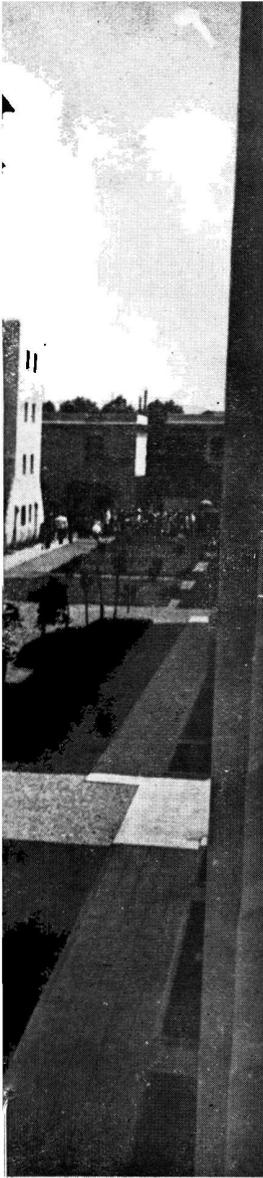
La sencilla ceremonia contó con la presencia del Sr. Vicepresidente de la Nación en ejercicio del P. E., Dr. Ramón S. Castillo, del Presidente del Departamento Nacional del Trabajo Dr. Emilio Pellet Lastra, del Presidente de esta Institución, D. Benjamín F. Nazar Anchorena, Secretario del señor Intendente Municipal, Directores y autoridades de la Comisión Nacional de Casas Baratas, y numerosas personas.

Tanto el Dr. Castillo como sus acompañantes tuvieron reiteradas muestras de entusiasmo por la hermosa realidad que importa esta nueva obra de la Ley 9677 y pudieron apreciar, asimismo, las excelentes soluciones encontradas a los difíciles problemas que plantean los aspectos arquitectónico, higiénico — y sobre todo económico — de estas viviendas ultrapopulares.



EL Barrio « Alvear » es, ahora, el de mayor amplitud de los levantados por la Ley 9677. Con las 145 unidades que comprenden las nuevas construcciones se elevan a 272 el total de las viviendas que lo componen y que dejan disponible, además, una extensión aproximada de 100.000 m² en la cual podrán levantarse, en futuras ampliaciones, alrededor de 1.200 casas-habitación.

Los pabellones del Barrio « Alvear » — el más reciente aporte de la C.N.C.B. a la solución del problema de la vivienda popular — han sido concebidos con un criterio de rigurosa economía y con el propósito de obtener viviendas individuales, sin perjuicio de su construcción en bloques.



Distribuido en siete pabellones levantados entre amplios espacios libres y jardines, el conjunto abarca dos tipos de viviendas, «A» y «B», cuya independencia absoluta se garantiza, en todos los casos, con una entrada individual, directa a la calle.

El tipo «A» consta de dos casas superpuestas, de dos plantas cada una, con entrada, sala común, tres dormitorios, cocina y baño. Se distribuyen en tres pabellones, con un total de 49 casas.

Del tipo «B» — planta baja y dos pisos altos, con una vivienda por piso — se han construido 96, distribuidas en cuatro pabellones. Constan de sala común — cocina, dos habitaciones y baño.

Para ambos tipos la Comisión Nacional ha fijado un alquiler mensual de \$ 32 m/n, suma equivalente a la que, según las estadísticas del Departamento Nacional del Trabajo, paga una familia obrera compuesta de matrimonio y tres hijos, por una sola pieza de 16 x 20 m².

A ese respecto resulta de particular interés el estudio comparativo realizado sobre las condiciones sociales y económicas de las familias que han obtenido estas viviendas y que publicamos en nuestra entrega anterior. Del mismo resulta, entre otras comprobaciones harto significativas, que el porcentaje que el renglón habitación representa en los ingresos mensuales de las referidas familias se ha reducido, con el beneficio de la Ley 9677, de 27.18 % a 16.90 %.

Esta cifra ahorra, por supuesto, mayores comentarios sobre la función que cumple en nuestras clases populares la C.N.C.B.

El Dr. Castillo recorre, en compañía del Sr. Nazar Anchorena y demás autoridades, los nuevos pabellones del Barrio "Alvear". →





(Continuación de la pág. 142).

Entre las conclusiones de ese trabajo — que abarca el período 1936 a 1939, — nos interesa destacar las referentes al *valor locativo* de la *vivienda obrera* en la Ciudad de Buenos Aires.

Salvo para los alojamientos constituídos por una sola pieza, cuyo valor locativo oscila alrededor de los 31 pesos mensuales, en las viviendas compuestas de dos, tres y cuatro piezas, rigen alquileres extraordinariamente elevados. Así, mientras el alquiler dominante de dos piezas era en 1936 de \$ 48,39 mensuales, en 1939 llegó a \$ 63,29. El alquiler de tres piezas, que en 1936 era de \$ 63,22, fué de \$ 86,80 en 1939; y de cuatro piezas, de 92,50 en 1936, pasó a \$ 132 en 1939.

Estas cifras hablan por sí solas. Demuestran en forma incontrastable la imperiosa necesidad de que se emprenda sin dilaciones la construcción en vasta escala de viviendas baratas.

Concurso de Anteproyectos para Viviendas Económicas Individuales, Organizado por el Instituto del Cemento Portland Argentino

Bases del Concurso

ARTÍCULO 1º.—El propósito del Concurso es la presentación de anteproyectos para obtener dos tipos de viviendas económicas individuales, uno mínimo y otro medio, cuya construcción se efectúe con el máximo uso racional de cemento portland. A ese efecto se establecen para este Concurso dos categorías: CATEGORÍA A (Vivienda individual mínima) y CATEGORÍA B (Vivienda individual media), pudiendo los concurrentes presentar soluciones para una u otra categoría o para ambas, pero separadamente. No se aceptarán variantes en un mismo anteproyecto para ninguna de las soluciones.

ART 2º.—La forma de este Concurso es de anteproyectos a una sola prueba, de la categoría de los Concursos nacionales.

ART. 3º.—Las condiciones básicas exigidas a los concurrentes son:

- a) Que cada anteproyecto sea presentado conjuntamente por un arquitecto y un ingeniero, con título expedido o revalidado por Universidad nacional;
- b) Que no forme parte del Instituto del Cemento Portland Argentino, institución promotora del Concurso;
- c) Que no haya intervenido en la confección de estas bases;

d) Que no sean miembros del Jurado, socios o empleados de los mismos, ni de los asesores técnicos;

e) Que declaren por escrito y bajo fe de su firma que el anteproyecto presentado es obra personal y conjunta concebida por ellos y dibujada bajo su inmediata dirección.

ART. 4º — Los anteproyectos deberán ser entregados a los asesores técnicos del Concurso, ingeniero Rafael E. Mora y arquitecto Antonio J. R. Varela, quienes los recibirán en la sede del Instituto del Cemento Portland Argentino, calle San Martín N° 1137, Capital Federal, el día 30 de abril de 1941, no antes de las 17 horas ni después de las 20 horas, previniéndose que no será concedida prórroga alguna bajo ningún concepto.

ART. 5º — Los asesores técnicos recibirán desde el día 15 de marzo hasta el 15 de abril, todas las consultas que los concurrentes desearan formular, las que se dirigirán a su nombre, por escrito y en forma anónima, a la sede del Instituto del Cemento Portland Argentino; cada (5) cinco días hábiles los asesores técnicos evacuarán las consultas, fijando las respuestas en el cuadro avisador de la Sociedad Central de Arquitectos —quien remitirá copia a sus filiales de Córdoba y Rosario—, del Centro Argentino de Ingenieros —quien hará llegar copia a las instituciones afiliadas a la Unión Argentina de Asociaciones de Ingenieros— y del Instituto del Cemento Portland Argentino. Todas las consultas evacuadas por los asesores técnicos formarán parte de estas bases.

ART. 6º — Las láminas del anteproyecto y la memoria descriptiva serán presentadas sin lema, señal o indicación alguna que pueda servir para identificar a los autores, y los asesores técnicos entregarán un recibo numerado y formarán la clave secreta a efecto de la identificación necesaria para la devolución de los anteproyectos no premiados, que conservarán el anónimo.

Para la identificación de los premiados, los autores de cada trabajo presentarán al mismo tiempo, un sobre liso, opaco y lacrado, que contendrá la declaración firmada que exige el Art. 3º, inciso e) de estas bases con la indicación de sus domicilios, y escrito a máquina en el exterior del sobre, se indicará el nombre del arquitecto miembro del Colegio de Jurados de la Sociedad Central de Arquitectos por quien vota para integrar el Jurado (Art. 8º).

ART. 7º — Los anteproyectos premiados o los adquiridos según el Art. 14 de estas bases, quedarán de propiedad exclusiva del Instituto del Cemento Portland Argentino, quien de conformidad con las disposiciones de la Ley 11.723 adquiere el derecho de reproducir los anteproyectos y ejecutar y reproducir las obras en la forma que estime más conveniente a los fines exclusivos de divulgación del Instituto, sin que sus autores

puedan reclamar otra remuneración que no sea el premio establecido en estas bases. En todos los casos se expresará claramente el nombre de los autores del anteproyecto.

Queda al exclusivo cargo de los concurrentes la adopción previa de los recaudos legales necesarios para asegurar a su favor los derechos sobre cualquier sistema constructivo o solución técnica aplicada al proyecto, que sea susceptible de ser patentada. Los anteproyectos no premiados serán devueltos a los concurrentes contra presentación del recibo correspondiente y dentro de los quince (15) días subsiguientes a la clausura de la exposición a la que se refiere el Art. 10. Vencido este plazo, el promotor no se responsabilizará por la conservación de los anteproyectos.

ART. 8º — Los asesores técnicos elevarán al Jurado que ha de fallar en el Concurso, todos los anteproyectos recibidos y que se encuentren ajustados a las bases en lo que respecta a lo establecido en los artículos 3º, 6º y 12, conjuntamente con el acta correspondiente.

El Jurado estará integrado por los siguientes miembros:

El ingeniero Juan Agustín Valle, director técnico del Instituto del Cemento Portland Argentino, que será su presidente y sólo tendrá voto en caso de empate.

El arquitecto Jorge J. de Mattos, en representación de la Sociedad Central de Arquitectos.

El ingeniero Gustavo Fillol Day, en representación del Centro Argentino de Ingenieros.

El ingeniero Francisco de la Puente, en representación de la Cámara de la Construcción de Socios del Centro Argentino de Ingenieros.

Un arquitecto, elegido por los concurrentes (Art. 6º), por simple mayoría de votos o por sorteo de acuerdo a los votos emitidos, en caso de empate.

ART. 9º — El Jurado deberá expedirse en su fallo dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la clausura del concurso.

El fallo del Jurado será fundado e inapelable.

En el caso de producirse fallos en disidencia, todos deberán ser fundados.

El Jurado podrá declarar desierto el Concurso o cualquiera de los premios estipulados, estableciéndose en tal caso ampliamente las deficiencias de que adolezcan los anteproyectos presentados.

El resultado del Concurso y el nombre de los ganadores deberán publicarse en los mismos periódicos en que se haya publicado el llamado a Concurso.

ART. 10. — Quince (15) días después de la primera publicación del fallo del Jurado, los anteproyectos serán expuestos públicamente; los premiados con indicación del premio y del nombre de los autores, y los

no premiados conservando el anónimo. Esta exposición tendrá lugar en la sede del Instituto del Cemento Portland Argentino, y en otros locales si se estima necesario, y su clausura se efectuará como máximo a los 30 días después de su apertura.

ART. 11. — En el Art. 17 se fijan las condiciones a que deben responder los anteproyectos y el número y dimensiones de los locales. Los concurrentes consignarán en forma bien visible en una de las láminas un cómputo exacto de las superficies por piso y totales, en su caso, del edificio.

Los balcones abiertos y pórticos en tres de sus lados se computarán media vez.

Los concurrentes ajustarán sus anteproyectos a las disposiciones reglamentarias establecidas por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires para las construcciones de la 3ª zona.

ART. 12. — Los anteproyectos se presentarán pegados a uno o dos cartones simples de 1,20 m de alto por 1,40 m de ancho, con margen no mayor de 0,10 m. La forma de presentación será a una sola tinta.

Se presentarán los siguientes elementos:

- a) Fachadas en escala 1:50;
- b) Plantas de todos los pisos en escala 1:50 con indicación esquemática de amueblamiento;
- c) Una sección en la que se aprecien todas las diferencias de niveles en escala 1:50;
- d) Una perspectiva de dimensiones no mayores de 25 por 30 cm;
- e) Esquemas y detalles constructivos, en cuya presentación se utilizarán hasta cuatro tintas planas, negro, blanco y dos colores. La escala será a elección de los autores y permitirá apreciar la forma en que se proyecta el uso máximo y racional del cemento portland, que constituye la condición fundamental de este Concurso;
- f) Una memoria descriptiva somera escrita a máquina en tamaño carta y de extensión no mayor de cinco carillas con espacio mediano y en la que además de una síntesis del proyecto se fijará en un cuadro claro el cálculo de la superficie cubierta de cada piso o fracción y el total general resultante.

Conjuntamente se acompañará un cómputo métrico detallado de todas las estructuras que integran la vivienda proyectada.

ART. 13. — Quedará de hecho excluido del Concurso todo anteproyecto que no acompañe los documentos y planos exigidos en las bases o no se ajuste a las normas establecidas en las mismas. Los asesores técnicos anularán todo plano o documento que se presente y que no esté comprendido entre los enumerados en el artículo 12.

ART. 14. — Los premios establecidos son los siguientes :

CATEGORÍA « A » (Vivienda mínima)

1 primer premio de	\$ 3.000.— m/n.
1 segundo premio de	» 1.500.— »
1 tercer premio de	» 750.— »
3 menciones, c/u. de	» 250.— »

CATEGORÍA « B » (Vivienda media)

1 primer premio de	\$ 3.000.— m/n.
1 segundo premio de	» 1.500.— »
1 tercer premio de	» 750.— »
3 menciones, c/u. de	» 250.— »

Los premios serán abonados por el Instituto del Cemento Portland Argentino, dentro de los treinta (30) días de expedido el fallo del Jurado.

El Instituto del Cemento Portland Argentino se reserva el derecho de adquirir por la suma de \$ 200,— $\frac{p}{n}$ cada uno, alguno o varios de los anteproyectos que, a juicio del Jurado, posea méritos suficientes para ello.

ART. 15. — Los autores de anteproyectos que obtengan los tres primeros premios de cada categoría se obligan a presentar una maqueta convenientemente seccionada para la mejor interpretación del proyecto, dentro de los quince (15) días de expedido el fallo del Jurado.

ART. 16. — El terreno sobre el que se proyectarán las viviendas tiene las siguientes dimensiones y orientación: 10 metros de frente orientado francamente al N.O. y 30 metros de fondo, para ambas categorías.

ART. 17. — Cada uno de los anteproyectos deberá desarrollarse de acuerdo al siguiente programa :

Programa

CATEGORÍA « A » (Vivienda individual mínima)

Se proyectará la vivienda económica mínima con los siguientes locales fundamentales :

- 1 Living-Comedor
- 2 Dormitorios
- 1 Baño
- 1 Cocina

El anteproyecto se desarrollará sin adosamiento a medianeras dentro de una superficie cubierta máxima de 70 m², de los cuales se tomarán como mínimo 45 m² para superficie libre habitable, entendiéndose como

tal la correspondiente a los locales: living-comedor y dormitorios. El excedente se destinará a dependencias, espesores de muros y tabiques y para todos aquellos ambientes que los proyectistas estimen necesarios para la composición de la planta.

CATEGORÍA « B » (Vivienda individual media)

Se proyectará la vivienda económica media, con los siguientes locales fundamentales:

- 1 Living-Comedor
- 3 Dormitorios
- 1 Baño
- 1 Cocina
- 1 Habitación de servicio
- 1 Baño de servicio

Este anteproyecto se desarrollará en una o dos plantas independientes de medianeras y dentro de una superficie cubierta máxima de 110 m², de los cuales se tomarán como mínimo 65 m² para superficie libre habitable, entendiéndose como tal la correspondiente a los locales: living-comedor, dormitorios y habitación de servicio. El excedente se destinará a dependencias, espesores de muros y tabiques y para todos aquellos ambientes que los proyectistas estimen necesarios para la composición de la planta.

* * *

Nómina de los arquitectos que constituyen el Colegio de Jurados de la Sociedad Central de Arquitectos, de la que los concurrentes elegirán el arquitecto a votar para integrar el Jurado de este Concurso, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 6º y 8º de las bases:

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| Arqto. Hugo Armesto | Arqto. José A. Micheletti |
| » Mario R. Alvarez | » Alberto Nadal |
| » M. Bidart Malbrán | » Carlos L. Onetto |
| » Luis M. Bianchi | » B. M. Repetto |
| » F. H. Bereterbide | » M. Oscar Ruiz |
| » Adolfo Cavagna | » Miguel C. Revuelta |
| » M. González Pondal | » Pelayo Sainz |
| » Guido A. Lo Voi | » Fernando Tiscornia |
| » Emilio Marcogliese | » Ernesto E. Vautier |

Buenos Aires, marzo 14 de 1941.

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

I. — POLÍTICA DE LA VIVIENDA, FINANCIACIÓN, ETC.

- Resumen de las condiciones sociales y económicas de la clase obrera argentina*, por el Dr. José Figuerola, jefe de estadística del Departamento nacional del trabajo. Boletín informativo (Ministerio del Interior). Buenos Aires, 1939. Nos. 220/222. Epoca VII. Pg. 5308. Interesa particularmente el capítulo referente a la vivienda obrera (Pg. 5322), donde se estudia el aumento de su costo en la ciudad de Buenos Aires, desde 1936 hasta 1939.
- Viviendas populares*, por J. A. V. «La Ingeniería» (Publicación del Centro argentino de ingenieros). Buenos Aires, octubre de 1940. Año XLIV, N° 792. N° 10. Pg. 871.
- Housing legislation in the United states*. «Monthly labor review» (United states department of labor. Bureau of labor statistics). Octubre, 1940. Vol. 51. N° 4. Pg. 912.
- Por qué la barriada obrera de Pogolotti fué un fracaso*, por el Arq. Luis Bay Sevilla. «Arquitectura» (Organo oficial del Colegio de arquitectos). La Habana (Cuba). Año VIII. N° 90. Enero, 1941. Pg. 30.

II. — ASPECTO SOCIAL E HIGIÉNICO

- La acción del Estado en favor de la vivienda del hombre*. Informaciones argentinas (Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto. Dirección de investigaciones, archivo y propaganda). N° 50. Buenos Aires, 15 diciembre, 1940. Pg. 43. Ofrece una síntesis de la obra realizada por la Comisión Nacional de Casas Baratas en pro de la vivienda popular, en los 25 años transcurridos desde la sanción de la ley 9677.
- El problema de enlace entre la ciudad y el campo*, por el Arq. Federico Oehrens D. «Arquitectura» (Organo oficial del Colegio nacional de arquitectos). La Habana (Cuba). Año VIII. N° 89 (diciembre, 1940). Pg. 336.

III. — LIBROS, REVISTAS, PERIÓDICOS, ETC.

- Una nueva Argentina*, por el Ing. Alejandro E. Bunge. Buenos Aires, 1940. Obra de madurez, fruto de concienzudos estudios sobre cuestiones sociales y económicas en nuestro país, se ocupa de los problemas de la población, de economía y política económica y social. La *vivienda popular* ha sido materia de agudas observaciones que deberán ser tenidas muy en cuenta para la solución de los graves problemas derivados de la mala vivienda en la República Argentina.
- Nuestra Arquitectura*. Director W. Hylton Scott. N° 1. Enero, 1941. Buenos Aires.
- La Ingeniería* (Publicación del Centro argentino de ingenieros). Buenos Aires. XLIV. N° 792. Año 1940, N° 10.