

Tautin 0-3

# La Habitacion Popular

BOLETIN  
DE LA  
COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS



LEY 9677

Número 3

Buenos Aires

Noviembre de 1934

## COLABORADORES

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

# La HABITACION POPULAR

BOLETIN OFICIAL DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

PUBLICACION BIMENSUAL

Buenos Aires, Noviembre de 1934

No. 3

Dr. G. FERNANDEZ BASUALDO

Director

Vocal de la C. N. de C. B.

JAVIER BONIFACIO

Secretario de la C. N. de C. B.

## SUMARIO

### REDACCION

Venta de terrenos por mensualidades.  
Por el Ingeniero Juan Ochoa.

### COLABORACION

La Comisión Nacional de Casas Baratas.  
Por el Dr. Enrique B. Demaría.

El sueño de la Casa propia.  
Por el Dr. José Antonio Monzón.

El camino de la Comisión Nacional de Casas Baratas. ¿Casas individuales o colectivas?  
Por el Arquitecto Ernesto E. Vautier.

La edificación en Buenos Aires. Peligro para la salud y moral pública,  
Por el Dr. Rómulo B. Trucco.

### SECCION ADMINISTRATIVA

Acuerdo de Comisión. Designación de Comisiones Provinciales "ad-honorem".  
Movimiento de Tesorería.

### SECCION TECNICA

Dos proyectos de casas económicas para empleados.

### PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS

Antecedentes legislativos argentinos.

Reglamentación de la Ley N° 9677.

Leyes Nos. 10.479, 11.393 y 12.116.

Actas del Comité en pleno de la Sección 4ª. "Urbanismo Social" de la Primera Conferencia Nacional de Asistencia Social, 2ª Sesión.

Actas preliminares de las sesiones 6 á 10 del año 1916, de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Antecedentes legislativos del Uruguay y de Chile.

### ACTUALIDAD

Conferencia del Dr. Nicolás Repetto, sobre el tema "Perfeccionemos la Vivienda", pronunciada con motivo de la inauguración de la "Exposición de la Vivienda Ideal".

Proyecto de Ley incorporando las casas municipales al régimen de la Ley número 9677 y extendiendo los beneficios de ésta a todo el país.

Comentando: Entre vecinos de un Barrio de la Comisión Nacional de Casas Baratas. Conversando: A propósito de la Ley de prórroga del pago de cuotas.

Notas de Redacción.

# La HABITACION POPULAR

Noviembre de 1934

No. 3

Dirección y Administración: Maipú 1220

## REDACCION

### Venta de Terrenos por Mensualidades

Por el Ing. Juan Ochoa.

El deseo de poseer en propiedad la casa habitación es tan acentuado en nuestro país que puede afirmarse es una de las características de la fisonomía moral de su pueblo.

El se constata no sólo en la Capital Federal y en las grandes ciudades si que también en los pequeños pueblos de formación reciente, particularmente en aquellos emplazados en zonas de producción y explotación de nuestras riquezas naturales.

Más aún, cabe observar que quienes demuestran este deseo no sólo son los argentinos sino muy particularmente los extranjeros; fenómeno este último, que invita a meditación a los hombres de gobierno pues dice, con elocuencia bien sugerente, que la población extranjera siente la necesidad de radicarse definitivamente en el país.

No es necesario ni es mi propósito al fin que se propone esta breve nota, entrar en largas disquisiciones y referencias de datos estadísticos —que existen numerosos y que la Comisión Nacional de Casas Baratas ha de colacionar como parte del estudio de conjunto que está realizando— para acentuar la verdad de la afirmación pues bástame recordar aquí:

a) La solicitud de los “préstamos de edificación del Banco Hipotecario Nacional” que, a pesar de las limitaciones impuestas por la Ley respectiva y los recaudos que el mismo Banco debe tomar, han sido en relación bien numerosos, pues desde su implantación al año 1911, fueron acordados con un volumen total de \$ 247.684.700.00, no siéndome posible precisar cuántas son las pequeñas casas comprendidas en este volumen.

b) La difusión de la “venta de terrenos por mensualidades” que ha sido la determinante del crecimiento de la edificación en la Capital Federal y en los pueblos suburbanos de ella, en los que y en la actualidad —a pesar de la intensa crisis que cruzamos— la subdivisión y edificación continúa con acción creciente.

\* \* \*

Sobre los “préstamos de edificación del Banco Hipotecario Nacional”, atendidos con celo y esmerpulosidad, cabe anotar que si no han tenido un mayor y necesario desarrollo se debe en gran parte a la lógica limitación de su ductilidad; ello por imperio de la Ley y prescripciones de la carta

orgánica del Banco que limitan el otorgamiento del préstamo a un porcentaje máximo del 50 % en los ordinarios, y del 80 % cuando se trata de empleados nacionales, al porcentaje de depreciación de la cédula, al pago adelantado de un semestre de servicios por interés y amortización, y al desembolso de una suma de dinero para proveer a las primeras tramitaciones de la solicitud. Con todo, como queda dicho, ellos constituyen un gran aporte a la solución del problema de la casa-habitación en propiedad.

En cuanto a la “venta de terrenos por mensualidades”, “forma de venta muy nuestra, quizá exclusivamente nuestra” —como lo expresé en la Conferencia de “Urbanismo Social”— que de la Capital Federal se ha extendido a los pueblos suburbanos que la rodean y se está realizando en ciudades del interior, como Jujuy entre otras, cabe hacer algunas sugerencias útiles y necesarias.

Dije en oportunidad de la referida Conferencia que “si bien el “loteo” “de los grandes terrenos ubicados en el perímetro de las ciudades había sido “un gran factor de progreso para ellas, de utilidades para el terrateniente y “de ahorro para el adquirente, había dado origen a grandes abusos y verdaderos despojos”; por ello, agregaba y refiriéndome a la conclusión ya propuesta por el Comité Ejecutivo, “lo hemos puntualizado, especialmente, persiguiendo el propósito de que —sin malograr sus grandes beneficios en favor “de la “urbe” y del “ahorro social”— se consiga cortar, por una legislación adecuada, el abuso del lucro desmedido y, lo que es peor, el despojo “inhumano e inmoral”.

Estas manifestaciones que interpretaban el pensamiento de hombres que habían sido y de los que actualmente forman la Comisión Nacional de Casas Baratas, vale decir, conocedores del espíritu de la Ley 9677 dicen, clara y concretamente, cuál es la economía que debe aplicarse al “loteo” —fenómeno inexistente o muy reducido en la vieja Europa— para que continúe siendo un factor de progreso económico —por el fomento del ahorro—, y social —por la desaparición de los latifundios y la difusión de la pequeña propiedad— sin los gravísimos inconvenientes que ha originado una deficiente e improvisora legislación.

No es posible, ni sería humano, impedir que los grandes terratenientes al subdividir sus tierras obtengan precios superiores, a veces crecidos, a los que les costó, pero sí corresponde, con un concepto superior de justicia social, evitar que a la ganancia emergente de la subdivisión y de mejoras introducidas —pavimentos, medios de transporte, etc.— se le sume la explotación y el despojo.

Que tal explotación y despojo existen, en grado superlativo, no se discute. Excepción será que algún lector de los que recorran estas líneas no conozca algún caso de adquirente que habiendo abonado el 50, 60 o 70 % de las mensualidades convenidas y que por circunstancias fortuitas haya demorado o suspendido el pago de las restantes, no haya sido, previa tramitación judicial, despojado del terreno —que en verdad había ya abonado en equidad con las cuotas cumplidas, a veces a costa de grandes sacrificios— y recargado con los gastos causídicos que en algunos casos ascienden a mayor cantidad que la suma nominalmente adeudada.

Últimamente debí intervenir como perito —por designación de oficio que me confiriera un Señor Juez— en un juicio de demanda por saldo de cuotas.

El adquirente había abonado, más o menos, el 60 % de las cuotas o sean \$ 1.200 sobre el precio nominal de adquisición de \$ 2.000 y se le demandaba en consecuencia por la cantidad de \$ 800. Constaté que en el momento de hacer la tasación, el terreno no valía al contado en verdad más de \$ 5.00 el mt<sup>2</sup>, o sean \$ 1.000 en total, precio superior al del momento en que se efectuó la venta —incluída ya la valorización emergente de la subdivisión y mejoras en perspectiva, futuras edificaciones y pavimentos, etc.—; vale decir, que por concepto de las facilidades de pago, que sólo debe comprender un porcentaje razonable, el adquirente se había comprometido por una cantidad doble del valor real. Más aún, el adquirente pletórico de buena fe y de ilusiones, así como ansioso de poseer su casita, había construído con grandes sacrificios, trabajando él personalmente —era un mediano oficial albañil— y robando horas a su necesario descanso, una habitación y anexo (cocina, baño, cereos, etc.) cuyo valor estimé en \$ 1.500.

Tasé, pues, el valor total de la pequeña propiedad en \$ 2.500, cantidad que el adquirente había abonado totalmente; pero quedaba gravitando sobre él la deuda de \$ 800 que en ningún caso —si por sobreprecio del valor real se hubiese tomado como era humano y correcto, el 7 % sobre \$ 1.000 durante 60 meses o sea 5 años— que en ningún caso, repito, podría aleanzar a más de \$ 350.

Este juicio terminó como es de práctica con el remate judicial de la finca, en el que no hubo interesados, siendo adjudicada al acreedor por la suma adeudada o sean \$ 800, quedando deudor el desgraciado adquirente por el importe de los gastos judiciales —sellos, honorarios, escrituración, etc.

El comentario huelga; casos como éste tramitan en cantidad desconcertante en nuestros tribunales.

Sé bien —la observación está a flor de labio— se dirá que el adquirente fué un imprevisor, un imprudente, etc., que porque hizo construcciones sin haber pagado totalmente su deuda; pero no debe olvidarse que esta clase de adquirentes, que vienen de la masa popular, optimista y confiada en que no les ha de faltar trabajo, ya que cuentan con un esfuerzo personal tesonero, son, precisamente, los candidatos consagrados para esta clase de compras o adjudicaciones.

Es a este pueblo optimista, confiado, tesonero y ansioso de progreso —aunque imprudente por todo ello— al que debe defenderse con una legislación que asegure una verdadera justicia social.

Yo no soy jurista y por lo tanto no puedo ni debo dar las fórmulas legales que correspondan; soy uno de los tantos que ven con simpatía y como un factor de pacificación social el que cada familia tenga una casa propia, —obtenida a base de ahorro y disciplina familiar,— que le dé tranquilidad y la alegría de vivir y, como tal, clamo contra estos despojos que son inhumanos y antisociales.

Por ello con estas líneas sólo quiero incitar a los hombres de derecho y a los legisladores que, como representantes de todos los intereses deben estar inspirados por un alto ideal de justicia social, a que modifiquen las leyes en forma adecuada a no matar el “pájaro azul” que anida en la inmensa mayoría de nuestro pueblo, “el anhelo de poseer su casa habitación” porque él es seguridad de progreso, de paz y alegría.

## COLABORACIÓN

# La Comisión Nacional de Casas Baratas

Por el Dr. Enrique B. Demaría.

Entusiasta admirador de lo que se ha hecho y dicho en nuestro país sobre el problema de la vivienda popular desde hacen veinte años en que se fundó la Comisión Nacional de Casas Baratas, puedo quizá considerar que no soy un extraño al ingresar a esta Institución. Altos y plausibles fueron los motivos que guiaron a los que promulgaron la Ley en su creación: desde luego, dotar al obrero, al empleado y a los hombres de escasos recursos de una vivienda cómoda e higiénica, facilitarles la vida, financiándoles un alquiler barato y hasta la posible adquisición de una propiedad cómoda, buena, pero modesta, la que por sí misma y virtualmente tienda a resolver uno de los más serios e inquietantes problemas de asistencia social, el que se refiere a dignificar la familia, base angular de toda sociedad, asegurando a sus miembros un sano ambiente físico y moral de realización difícil en los tugurios y conventillos. Este problema que tanto preocupó en la post-guerra a las autoridades de los países civilizados, agravado por el abandono de la campaña y consecuente aumento de las poblaciones urbanas, fué más inquietante en nuestro país con el fuerte crecimiento de la corriente inmigratoria. Bien se comprendió este problema y entre otras medidas adoptadas por la Comisión Nacional de Casas Baratas, de reciente creación en esa época, dió comienzo a la tarea que le encomendara la Ley 9677.

Enorgullece y encanta realmente la visita de los barrios construídos, antes terrenos baldíos, lejanos, aislados, hoy centros rientes, higiénicos, populosos, con viviendas limpias y cómodas, con plantas, flores y niños. Estos juegan sin comprender por ahora la suerte y el gran beneficio de que gozan, erigiendo separados del hacinamiento físico del conventillo. Más tarde, ya ciudadanos, han de apreciar y agradecer al Gobierno y a la Comisión que los ha tutelado. No olvidemos, dicho sea de paso, el embellecimiento de la ciudad y hasta los beneficios que habrá sacado el comercio.

He estado varias veces ausente del país y por largo tiempo y en distintas ocasiones he recorrido algunos países extranjeros. En mis diversas visitas a Alemania he visitado siempre con placer los barrios obreros anteriores a la guerra y los más notables aun de la post guerra; en este gran país el sentimiento de asistencia social, lejos de disminuir con las dificultades de toda índole y especialmente financieras há aumentado en realidad encausado dentro de los más severos dictados de la higiene, contribuyendo de paso a engrandecer y embellecer las grandes capitales, las pequeñas ciudades y aún las villas del Reich. Allí se han desarrollado barrios grandiosos, estéticos, aireados, con grandes espacios libres, casas cómodas y rientes, calles limpias, buenos medios de comunicación, y con anexos para el sport y la vida al aire libre tan necesarios para el hombre, la mujer y el niño. Cuesta convencerse que sean viviendas populares. Es en Alemania donde ha prosperado y se han estudiado los preceptos del urbanismo moderno, ciencia y arte, con los intendentes de las ciudades y empleados municipales superiores graduados urba-

nistas, siendo también la cuna de la arquitectura moderna de la vivienda, de la fábrica, de la casa de escritorios, de los bancos y hasta de las Iglesias, cementerios y parques de ejercicios físicos.

Este sistema arquitectural, que hoy ya admiramos y comprendemos en Buenos Aires, donde toma serio arraigo y se generaliza, fué llevado desde el primer momento a Estados Unidos donde el genio de sus ingenieros y arquitectos y los colosales medios de que disponen lo ampliaron y modificaron, resultando las construcciones comerciales y privadas que hoy todos conocemos y admiramos.

En Berlín y otras ciudades del Reich se ha procedido con acierto y orden, así en muchas ocasiones los nuevos barrios ya sean de viviendas burguesas, modestas o de obreros, con sus plazas, jardines, etc., han sido precedidas por líneas de tranvías y aún de subterráneos, cuyas estaciones son el centro de grandes y floridas plazas circulares.

En Austria, o mejor dicho en Viena, la arquitectura moderna alemana se impuso desde el primer momento y encontró gran ambiente; sus arquitectos se revelaron verdaderos maestros y artistas, ideando entre otras cosas, numerosos barrios de viviendas populares, jardines, plazas, baños, hospitales, etc. Cuesta explicarnos la realización de tan magna obra en breve plazo en una ciudad que tanto sufrió durante la guerra y económicamente arruinada después de ella.

En Suiza, en los países nórdicos de Europa, en Francia, en Inglaterra, en Italia, el problema ha sido encarado con idénticos ideales de asistencia social y en ellos observamos bellos y hermosos barrios "a bon marché". Me hubiera resultado interesante la visita de las novísimas ciudades levantadas en los famosos sitios de las lagunas pontinas y del agro romano. En Málaga he visitado últimamente una preciosa ciudad jardín.

En muchas naciones la construcción de viviendas populares, no es función gubernativa ni acaso tampoco de los municipios; con frecuencia dichos barrios son obras de concesionarios o particulares, pero muy especialmente de sociedades anónimas o mixtas. Todos los sistemas son buenos cuando hay orden, disciplina y honestidad. El sistema mixto no me parece malo pues puede aportar grandes capitales, pero en cuestiones tan delicadas y que deben ser función de gobierno, la acción oficial es preferible, siempre que sea bien asesorada.

La colaboración y ayuda de la grande industria puede ser utilísima en la construcción de viviendas higiénicas, modestas y baratas destinadas a los obreros que trabajan en las usinas y fábricas, las que preferentemente se alquilarían a precios razonables o por excepción se venderían a largos plazos. Este feliz y laudable sistema se ha generalizado en los países industriales, donde las grandes sociedades han constatado que no sólo había conveniencia física y moral para el obrero sino también beneficios para la fábrica, pues el obrero rinde más, como ha podido observarse, para no citar otros ejemplos, en los barrios que construyó Pullman y que forman hoy el centro de la ciudad del mismo nombre, próxima a Chicago, y en los grandiosos que rodean las usinas metalúrgicas y químicas de Alemania. En realidad son verdaderas ciudades donde nada falta de confort moderno, asistencia social y vida intelectual con escuelas, iglesias, teatros, cinemas, hospitales, salas de conferen-

cias, etc. Estos barrios, si podemos continuar llamándolos así, contribuyen a descongestionar las ciudades pues las fábricas por lo general se emplazan lejos de la city; ojalá el ejemplo cunda y puedan generalizarse los barrios obreros anexos a las industrias grandes y aún en fábricas menos importantes. En nuestro país entiendo que poco se ha hecho, debido quizás a la incipiencia de nuestras industrias, salvo en los ingenios de azúcar. En Quilmes visité, pocos días hace, un lindo barrio, pequeño pero modelo, en el que habitan empleados y creo también obreros de la cervecería Quilmes. No dudo que día llegará en que se sancione una ley que legisle la vivienda del obrero en la proximidad de la fábrica donde trabaja.

Entre nosotros y especialmente en Buenos Aires poco se ha hecho fuera de lo construido por esta Comisión, por la Municipalidad de la Capital, por la colecta que hace años hicieron los católicos y por la acción socialista que construyó la colectiva "El Hogar Obrero". Los beneficios inmensos que debemos esperar no deben limitarse a la Capital, deben extenderse a las provincias y territorios nacionales pues creo que hemos olvidado al obrero genuino del país, peón o jornalero de nuestras campañas y estancias, "nuestro paisano", verdadero paria olvidado por patrones y autoridades y aún a las personas modestas de los pueblos del interior, pequeños empleados pero en realidad todos obreros también.

Hay que reconocer finalmente que en la Argentina nunca la población se distinguió por sus tendencias constructivas y arquitectónicas, y que no hemos definido aún un estilo propio fuera del colonial, sin duda hermoso y de carácter, pero que nos fué legado por los conquistadores. Felizmente ya hoy existe un grupo numeroso decidido e inteligente de ingenieros y arquitectos, que realizan obras constructivas de valor, con tendencias originalistas.

Bajo los diversos aspectos que dejo diseñados hay que continuar las obras con empuje y decisión y el bello ejemplo que ha dado esta Comisión construyendo los magníficos barrios de casas baratas individuales y colectivas, debe seguirse, aprovechando los grandes baldíos que aún existen en nuestra metrópoli, procurando encontrar zonas aptas para edificar, aunque no fueran muy grandes, pero al estilo de Alemania y Estados Unidos, en sitios de la ciudad no lejanos, relativamente poco poblados y con preferencia sobre calles o grandes avenidas de comunicación. Podríamos quizás también, como en aquellos países, encontrar viejos parques, donde, respetando las arboledas se construyeran viviendas con buena aereación, buena orientación, con lineamientos no simétricos pero artísticos, lográndose el **desideratum** en esta materia que es la ciudad jardín, aun cuando fuera necesario traspasar en algunos casos los límites de la capital, tal como entiendo sucede en París donde el terreno del Bois de Boulogne, el magnífico parque, no pertenece a la capital de Francia sino a la comuna colindante de Neully. Podríamos así, pero en relación a nuestro problema, extendernos en las comunas limítrofes, previo arreglo con las autoridades respectivas quienes, se me ocurre, podrían aceptar el principio de "extraterritorialidad" para valerme de un término consagrado. Las comunas ganarían en número de habitantes, en embellecimiento, y desarrollarían su comercio, y la capital aumentaría prácticamente su área, conservando el contacto de las nuevas poblaciones con buenas vías de penetración. Estos temas son bien conocidos, no necesito por tanto extenderme.

Dos palabras respecto a una costumbre criolla, o por lo menos que aquí ha florecido: la división de los grandes terrenos y su venta en lotes a largos plazos y por mensualidades. Desde luego y en la práctica, el sistema ha tenido la virtud de hacer desaparecer en gran parte el latifundio urbano y suburbano, ha creado villas y hasta pequeñas ciudades, ha facilitado la adquisición de los lotes por obreros y gente modesta, todo lo cual es digno de aplauso sobre todo si gana la estética y el urbanismo. Por desgracia los terrenos no siempre han sido salubres, ni próximos a sitios con recursos y vías de comunicación, careciendo a menudo de afirmados, desagües, obras sanitarias, alumbrado y demás recursos indispensables. Los precios obtenidos han sido en muchas ocasiones altos, los lotes a menudo muy pequeños (sin espacio para que juegue un niño, para una flor, para un pollo o un frutal), mal orientados, mal delineados, con una simetría cansadora. Entiendo que muchos países, — en Francia me consta que así es —, sólo se permite la división de grandes superficies con previa pavimentación de calles, instalación de servicios de alumbrado y limpieza y considerando también la calidad de la tierra. ¿Qué se diría allí de los rellenos hasta ahora efectuados en nuestra capital con basuras?

Creo finalmente que debe reforzarse la situación financiera de la Comisión Nacional de Casas Baratas y que los recursos permanentes de que se la deba dotar han de ser objeto de madura reflexión y sensatez para que no recarguen el sistema tributario del país.

# El Sueño de la Casa Propia

Por el Dr. José Antonio Monzon.

## I

La función civilizadora de la casa propia es materia que no se discute. Todo ser consciente la siente y es instintivo el anhelo de ella cualquiera que sea la clase social del individuo. Tan es así, que el prodigioso desarrollo de las grandes ciudades argentinas, principalmente Buenos Aires, ha tenido y tiene el acicate del **rancho propio**, como gráficamente se dice en el lenguaje corriente, expresivo como todo lo que viene del pueblo. La división de grandes quintas, que empezó a practicarse desde 1890 en adelante, ofreciendo lotes pequeños, pagaderos en muchos años y por medio de cuotas mensuales transformó la característica de los barrios, fuera de la calle Callao y Entre Ríos con rumbo al Oeste y permitió la creación de los innumerables pueblos que rodean el distrito federal y que son habitados por personas que tienen su quehacer en la Capital.

Pero, al parecer, ello se contradeciría con la erección, cada vez más numerosa, de las llamadas **casas de departamentos** cada una de las cuales presupone la existencia de inquilinos que las habiten. Y, por otra parte, cuanta casa vieja es abandonada por sus propietarios — en busca de mayor confort o las tantas contingencias que trae consigo la vida —, llega a convertirse en poco tiempo en un conventillo, el que, como es natural, condiciona asimismo su existencia a la posibilidad o certidumbre de hallar habitantes inquilinos.

Podemos entonces, preguntarnos: ¿es que los inquilinos de casas de departamentos o conventillos, o aún de ciertas casas modestas, son de otra raza, o no sienten ni profunda, ni superficialmente, el anhelo de sus compatriotas? ¿O es que sólo reina el bienestar en las afueras e impera la miseria en el centro de la ciudad? No es así: pobres, menos pobres, gente de buena posición y de riqueza conviven en todas partes y los sentimientos generales de progreso y superación no son patrimonio de barrio alguno.

Los inquilinos permanentes pueden dividirse en dos grandes grupos: 1º, los que no pueden adquirir casa; 2º, los que no quieren adquirirla.

El grupo 1º puede subdividirse en dos subgrupos: a) los que realmente no pueden ni podrán; b) los que podrían si se les ayudara.

El 2º grupo también se subdivide en: a) los que no quieren por cualquier prejuicio o situación personal; b) los que no quieren por conceptuar que sus finanzas serían afectadas, en mayor proporción que por el alquiler que hoy abonan.

Llegamos entonces, a la conclusión que si los primeros, grupo b), necesitan ayuda económica (suministro de capital), los segundos la precisan financiera (manejo del capital).

Para ambas situaciones podría serles de inmensa utilidad, si la ley lo permitiera y ella lo quisiera, la Comisión Nacional de Casas Baratas.

## II

Los incisos c) y d) del artículo 3º ley 9.677, autorizan, a nuestra juicio, a que las actividades de la Comisión sean orientadas en el sentido que prestigiamos. Sólo faltaría, a nuestro entender, que la Comisión quisiera abordar la tarea, en caso de encontrarla conveniente.

## III

En la plaza de la Capital, existen varias sociedades, particulares, bancarias y aún de tendencias benéficas, que se dedican a facilitar dinero para los que quieren edificar, y no pueden hacerlo al contado. Pero las sociedades comerciales no suelen ser convenientes, pues ellas se preocupan esencialmente de la faz mercantil, como es natural. Y de las benéficas sólo conocemos la Institución Tornquist fundada para honrar la memoria del eminente financista Don Ernesto Tornquist, la que, aparte de no ser muy conocida, tiene una natural limitación de recursos que ajustan su contribución a una ínfima parte del problema. Su existencia, sin embargo, es un serio ejemplo de lo que puede el esfuerzo individual, aplicado a la solución de problemas sociales.

La Comisión Nacional de Casas Baratas podría, entonces, prestigiar la formación de consorcios de establecimientos mercantiles que, uniéndose para la obra común, creasen instituciones similares, bajo el patrocinio y con la ayuda técnica de la Comisión Nacional, formasen un capital inicial, el que hasta podría ser devuelto a los aportantes, una vez cumplida la finalidad social que lo motivó. Es natural que no es en momentos como el actual, de profunda crisis comercial, que se puede abrigar la esperanza de grandes aportes, pero no hay que olvidar tampoco, que la estrechez tiende a disminuir, y que todo organismo necesita un tiempo prolongado de proyección y desenvolvimiento, antes de poder ponerse en condiciones de funcionamiento.

## IV

Pero lo más importante de la acción de la Comisión Nacional de Casas Baratas estaría reservada, en nuestra humilde opinión, al asesoramiento y facilitación de la propiedad a quien aunque en modesta escala, tiene cómo edificar su casa pero no lo hace por la amarga experiencia de parientes o vecinos que tras de grandes sacrificios, han creído cumplido su anhelo, y como desengaño, han encontrado que la vida en su casa es más incómoda o más cara, y a veces ambas cosas, que en un departamento o casa de vecindad.

La primera impresión que recibe el viajero ferroviario, cuando entra en los barrios suburbanos o urbanos alejados del centro, es la fealdad y es raro que lo feo sea cómodo, ni aún barato. La belleza en arquitectura, a nuestro entender radica en la armonía, y la desarmonía indica un desperdicio, que no puede ser económico.

Entregados los humildes a la concepción de simples prácticas, desprovistos de toda educación estética y profesional los que además son guiados por el propósito del lucro, tanto más agravado en proporción, cuanto más

pequeña es la obra, es natural que, fuera de las razones de distancia, sientan inconscientemente que más les vale aprovechar los recursos de la ciencia, puesta al servicio de los que pueden pagarse profesionales universitarios, y adoptar los recursos infinitos que tiene hoy el arte de la construcción.

Entendemos que la Comisión Nacional de Casas Baratas podría servir de intermediario y asesor para cualquier interesado en construir, percibiendo un honorario moderado, si fuera ello absolutamente necesario; pues, con propósito de estímulo, podría asesorar gratuitamente, dado que el costo de servicio no sería, en el fondo, un dinero mal colocado, pues crear un propietario, es crear un contribuyente.

\* \* \*

Creemos con las ideas apuntadas, haber contribuído en nuestra esfera a la obra en que esa Comisión está empeñada, y que para bien de nuestra patria, deseamos sea lo más profícua posible.

# La Edificación en Buenos Aires

## Peligro para la Moral y Salud Pública

Por el Dr. Rómulo B. Trucco.

Buenos Aires es la única ciudad del mundo que no tiene espacios libres en relación a su población. Sería una ciudad ahogada sino fuese que en los días bochornosos de verano el vivificante pampero o la ligera brisa del río, que a veces no llega a ella, salvan a la ciudad de la asfixia a que la condena la negligencia de las autoridades edilicias que no han sabido darle los pulmones artificiales que las más elementales reglas del urbanismo preconizan.

Buenos Aires no tiene parques ni grandes jardines. Nuestro Palermo, del cual estamos muy orgullosos, es un punto verde en todo el plano de la ciudad. La mitad de su extensión está en poder de Instituciones deportivas para la distracción de un pequeño número de asociados en detrimento de dos millones y medio de habitantes.

Las plazas públicas, son puntitos verdes en el plano de la gran capital. Algunos Parques fueron creados para dar oxígeno a la población, como el Parque Centenario, se dedicaron a viveros y, ahora desaparece más de la mitad de su extensión porque en él se levantan edificios públicos.

Los jardines privados no existen porque las mismas autoridades edilicias y las Obras Sanitarias los persiguen con el aumento de impuestos, las primeras, y la instalación de medidores de agua, la segunda. Con un falso criterio de favorecer la edificación, se atenta contra la salud pública y el bello espectáculo de la edificación con jardín. En las principales ciudades europeas, se libera de impuestos a las casas con jardines; aquí se las persigue. Por ello desaparecen de Buenos Aires las grandes quintas, los grandes jardines privados, quedando reducido a un gran conglomerado compacto de edificación.

Ha existido imprevisión en el plan regulador de la ciudad, porque no se han previsto los espacios libres, de acuerdo a la densidad de la población, pudiendo afirmarse, sin exagerar, que la mayoría de las casas individuales y de departamentos en las que se alberga la vida de la población, no son adecuadas para una vida sana.

La edificación moderna, producto del momento en que vivimos, con todos sus defectos de construcción y utilización económica de todos los espacios, con vista exclusiva a la especulación y al aprovechamiento exagerado de la renta, que no guarda a veces relación con el costo de la construcción, sacrifica necesidades impostergables de higiene y salud.

La construcción moderna de departamentos atenta contra la salud pública. La mayoría de ellos son mal ventilados, húmedos, oscuros —algunos tienen que alumbrarse durante el día con luz artificial— algunas piezas no tienen el metraje cúbico de aire que necesitan. Sin analizar otras deficiencias, hago notar el auge en la edificación moderna, de los pisos, escaleras y halls de goma, para evitar, según dicen los preconizadores, los ruidos; esto es un

verdadero atentado a la salud pública por el enrarecimiento del aire que producen.

La iluminación difusa, y sobre todo la producida por arco mercurial con emanación de rayos ultravioletas, producen a la larga la pérdida de la vista, por la acción atrófica sobre el nervio y la papila óptica.

En París y Londres se halla prohibida la iluminación en ese sentido y se prohibieron hasta los letreros luminosos en la vía pública.

Todas estas deficiencias revisten, y por ello lo señalo, un valor ilustrativo que será prudente aprovechar para el porvenir. Sirve, en efecto, para poner de manifiesto las deficiencias administrativas y de legislación y, sobre todo, de ordenanzas municipales en lo que atañe a urbanismo y defensa sanitaria de la población.

Y esa acción gubernativa, para ser eficiente, debe coordinar todos sus organismos y no permitir que en las construcciones modernas se busque la atracción voluptuosa del momento en que se vive, en detrimento de la casa-habitación, factor importante de salud y bienestar.

En países donde la cuestión vivienda está mejor legislada que entre nosotros, es frecuente habitar como casa "habitable" la que se halla construída de acuerdo a la legislación y tenga el número de piezas adecuadas para una familia, dentro del confort y las necesidades de la higiene y la salud. De tal manera que en dichos países no serían habilitadas como "habitables" las innumerables casas de departamentos de una pieza y un baño que existen en la ciudad de Buenos Aires, porque ellas, desde el punto de vista moral y de las buenas costumbres, atentan a la salud y son verdaderos focos de prostitución clandestina con todos sus derivados. Casas de esta naturaleza no debía permitirse su construcción, pues si el estado vigila la salud pública y a veces atenta contra la libertad individual para defenderla, con mayor razón debe evitar las casas de destino ambulatorio.

Tratándose de la salud pública es necesario meditar. Son problemas serios y graves. La trayectoria a seguirse en materia de edificación moderna deben responder, principalmente, a orientación, distribución racional de ambientes e higiene.

El interesante tema que esbozo ligeramente en este artículo, lo continuaré en una próxima colaboración.

---

# SECCION ADMINISTRATIVA

---

## ACUERDO DE COMISION

Consecuente con los propósitos enunciados en el Boletín N° 2, de reunir y fichar todos los antecedentes sobre el estado de la “vivienda popular” en el país y, a objeto de practicar los estudios necesarios para extender los beneficios de la Ley N° 9677 a todo el territorio del país, que se prestigiará ante los Poderes Públicos, la Comisión Nacional de Casas Baratas en su reunión de fecha 25 de Septiembre corriente ha resuelto designar comisiones provinciales “ad honorem” en las cinco provincias que se mencionan, como también completar estas designaciones en aquellas que aún faltan visitar.

### **En Santiago del Estero:**

Ingeniero Arcadio Avendaño.  
Dr. Florentino F. Bustos.  
Teniente Coronel Félix Rodríguez Lozano.

### **En Tucumán:**

Dr. Rufino Cossio (hijo).  
Teniente Coronel Raúl L. Mariné.  
Dr. Francisco Padilla.

### **En Salta:**

Ingeniero José Alfonso Peralta.  
Dr. Marcelo Cornejo Torino.  
Dr. Antonio Ortelli.

### **En Jujuy:**

Dr. Daniel González Pérez.  
Dr. Miguel de los Ríos.  
Ingeniero Adrián García del Río.

### **En Catamarca:**

Dr. Emilio B. Flores.  
Sr. Santiago J. Ortega.  
Dr. Severo Vera.

La Comisión Nacional de Casas Baratas se complace en dejar constancia de la aceptación y buena disposición expresada por cada uno de estos miembros, quienes han hecho llegar su deseo de colaborar con el mayor entusiasmo y eficacia para el logro de los objetivos que determinaron su constitución.

# COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

## TESORERIA GENERAL

ESTADO DEMOSTRATIVO DEL MOVIMIENTO DE FONDOS DURANTE EL PERIODO ECONOMICO. DESDE 1° DE ENERO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 1934

INVERSIONES	PARCIALES	TOTALES	RECURSOS	PARCIALES	TOTALES
A Gastos Administrativos, de Presupuesto y conservación del Patrimonio de la Ley N° 9677, certificados de obras, adquinados, etc. ....		\$ 393.477.26	Saldo que pasó del Ejercicio de 1933.		\$ 333.713.29
EXISTENCIAS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1934			NUEVOS INGRESOS		
<b>Valores Efectivos:</b>			Por Ley N° 11.242, Jockey Club.....	\$ 73.857.—	
En Cuenta Corriente Banco de la Nación Argentina .....	\$ 127.837.65		" intereses de Títulos nacionales....	2.250.—	
En Cuenta Habilitación cheques y efectivos .....		11.378.98	" cuotas de venta de casas.....	116.017.39	
			" alquileres de casas.....	135.516.85	
			" intereses hipotecarios .....	807.74	
			" Depósitos Garantías y reparaciones.	568.—	
			" venta sobrante de terrenos.....	16.173.22	
			" depósito cuenta terceros.....	80.—	
				" 345.270.20	
<b>Valor Nominal a Destino:</b>					
Quebrantos en la venta de títulos.....		146.291.60			
					<u>\$ 678.985.49</u>
					<u>\$ 678.985.49</u>

NOTA.—Por concepto de la Ley N° 11.242, el Ministerio de Agricultura adeuda a la Ley 9.677, por recaudación del impuesto a las entradas del Hipódromo hasta el 30 de Septiembre de 1934, \$ 69.085.25 m/n.

Buenos Aires, Septiembre 30 de 1934.

# SECCION TECNICA

## COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

OFICINA DE ARQUITECTURA

Obra: CASA INDIVIDUAL, TIPO DE 2 HABITACIONES

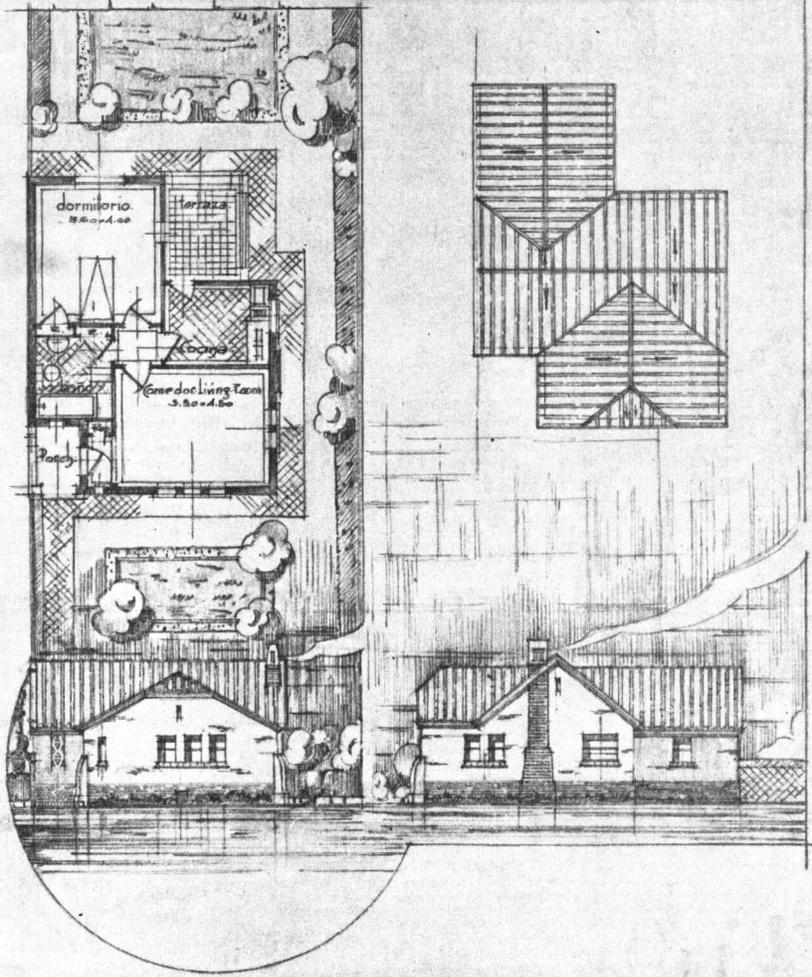
It. m	Designación de las Obras	Unidad Mét.	Cantidad	Precio Unitario	IMPORTE Parcial	IMPORTE Total
1)	Excavación de cimientos .....	M <sup>3</sup>	16.84	2.—		33.68
2)	Mampostería en cimientos.....	"	13.35	22.—		293.70
3)	Capa aisladora .....	M <sup>2</sup>	11.51	1.—		11.51
4)	Mampostería en elevación.....	M <sup>3</sup>	38.37	22.—		844.14
5)	Estructura de H.A. (Sólo losa)....	M <sup>2</sup>	52.—	6.—		312.—
6)	Techo de tejas.....	"	84.50	9.50		802.75
7)	Revoque de cal bajo losa.....	"	12.05	1.80		21.69
8)	Revoque en cal sobre muro (imperme.)	"	143.60	1.50		215.40
9)	Revestimiento de azulejos.....	"	32.50	7.—		227.50
10)	Enduido en yeso bajo losa.....	"	34.76	2.50		86.90
11)	Enduido en yeso sobre paredes.....	"	109.20	0.45		49.14
12)	Revoque común impermeabiliz. frente.	"	85.60	2.—		171.20
13)	Piso de madera.....	"	31.27	9.—		281.43
14)	Piso de mosaico.....	"	31.67	6.50		205.85
15)	Carpintería Metálica .....	"	9.80	30.—		294.—
16)	Celosías de hierro.....	"	9.—	17.—		153.—
17)	Carpintería de madera.....	"	12.50	35.—		437.50
18)	Obras sanitarias, incluido calefón....	Gl.	—	—		900.—
19)	Instalación eléctrica y campanillas...	Nº	12.—	9.—		108.—
20)	Pintura: Blanqueo general.....	M <sup>2</sup>	159.21	0.20	31.84	
	Pintura al aceite .....	"	65.—	2.—	130.—	
	Empapelados .....	Nº	2.—	20.—	40.—	201.84
21)	Cocina a gas.....	Gl.	—	—		90.—
22)	Escalones de entrada.....	"	—	—		35.—
23)	Vereda perimetral .....	"	—	—		150.—
Total.....						\$ 5.926.23

$$\$ 5.926.23 \div 54 \text{ m}^2 = \$ 109.75 \text{ por m}^2.$$

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

Casa Individual — Tipo para 2 habitaciones

Escala: 0.01=1.00 — Bs. Aires, Junio de 1934.



## COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

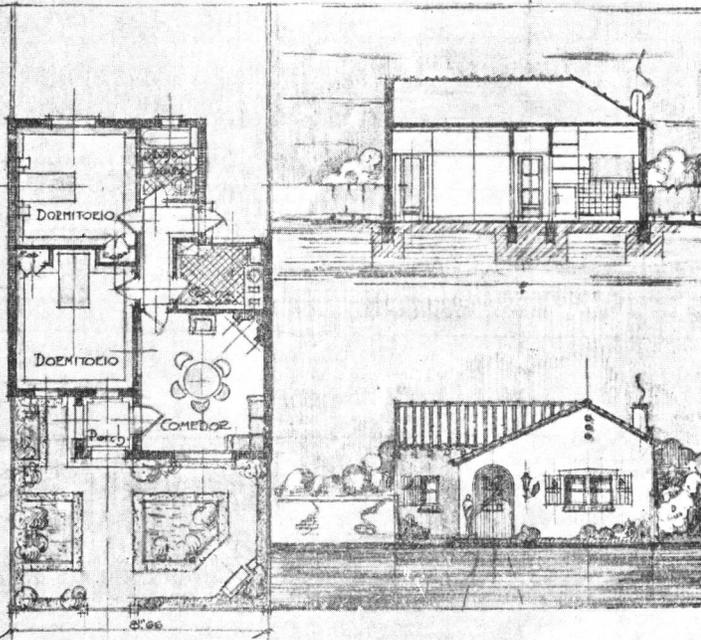
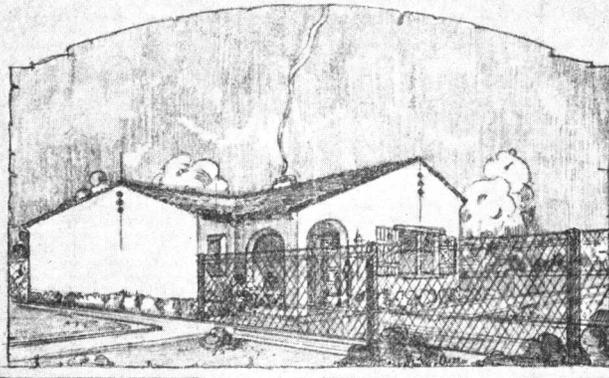
OFICINA DE ARQUITECTURA

Obra: CASA INDIVIDUAL, TIPO DE 3 HABITACIONES

Item	Designación de las Obras	Unidad Métr.	Cantidad	Precio Unitario	IMPORTE	
					Parcial	Total
1)	Excavación cimientos .....	M <sup>3</sup>	21.73	2.—		43.46
2)	Mampostería en cimientos.....	"	16.11	22.—		354.42
3)	Capa aisladora .....	M <sup>2</sup>	14.93	1.—		14.93
4)	Mampostería en elevación.....	M <sup>3</sup>	47.98	22.—		1.055.56
5)	Estructura de H.A. (Sólo losa).....	M <sup>2</sup>	83.—	6.—		498.—
6)	Techo de tejas .....	"	107.—	9.50		1.016.50
7)	Revoque en cal bajo losa.....	"	9.95	1.80		17.91
8)	Revoque en cal sobre muro (imper.)	"	210.48	1.50		315.72
9)	Revestimientos de azulejos .....	"	31.02	7.—		217.14
10)	Enduido en yeso bajo losa.....	"	61.25	2.50		153.12
11)	Enduido en yeso sobre paredes.....	"	172.76	0.45		77.74
12)	Revoque común impermeabiliz. frente.	"	150.10	2.—		300.20
13)	Piso de madera.....	"	53.05	9.—		477.45
14)	Piso de mosaico.....	"	18.15	6.50		117.97
15)	Carpintería Metálica .....	"	8.40	30.—		252.—
16)	Celosías de hierro.....	"	7.—	17.—		119.—
17)	Carpintería de madera.....	"	18.—	35.—		630.—
18)	Obras sanitarias, incluido calefón.....	Gl.	—	—		900.—
19)	Instalación eléctrica y campanillas...	Nº	15.—	9.—		135.—
20)	Pintura: Blanqueo general.....	M <sup>2</sup>	150.30	0.20	30.06	
	Pintura al aceite .....	"	71.80	2.—	143.60	
	Empapelados .....	Nº	3.—	20.—	60.—	233.66
21)	Cocina a gas.....	Gl.	—	—		90.—
22)	Escalones de entrada.....	"	—	—		35.—
23)	Vereda perimetral .....	"	—	—		150.—
Total.....						\$ 7.204.78

\$\$ 7.204.78 ÷ 83 m<sup>2</sup> = \$ 86.80 por m<sup>2</sup>.

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS  
Casa Individual tipo de  
3 habitaciones



---

# Precedentes Nacionales y Extranjeros

---

## ANTECEDENTES LEGISLATIVOS ARGENTINOS

LEY N° 4824

Casas para Obreros

### EMISION DE TITULOS

Artículo 1° — Autorízase a la Municipalidad de la Capital a emitir dos millones de pesos moneda nacional en títulos de 5 % de interés y 1 % de amortización acumulativa, destinados a la construcción de casas para obreros, en el modo y forma que la Municipalidad lo determine.

Art. 2° — Queda autorizado el Poder Ejecutivo para hacer la transferencia a la Municipalidad de los terrenos de su propiedad que se consideren convenientes para la construcción de casas para obreros y que deban ser utilizados inmediatamente con ese destino.

Art. 3° — Comuníquese, etc.

Dada en la sala de sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a 27 de Septiembre de 1905.

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Proyecto de Ley

### CASAS PARA OBREROS

— 18 —

Presidencia del Dr. Eliseo Cantón

### 26ª REUNION ... 12ª SESION ORDINARIA

Artículo 1° — A contar del primero de enero de 1911, el Jockey Club de Buenos Aires entregará al Estado, en la forma y época que lo determine el Poder Ejecutivo, la cantidad de pesos 1.000.000 moneda nacional al año.

Art. 2° — Autorízase al Poder Ejecutivo a contratar un empréstito por pesos 20.000.000 moneda nacional o su equivalente en oro sellado, de cuatro por ciento de renta y uno por ciento de amortización anual acumulativa, cuyos servicios se harán con el impuesto a que se refiere el artículo anterior.

Art. 3° — Del producido líquido de esta operación de crédito se destinará: 2.500.000 pesos moneda nacional a la construcción de nuevos pabellones en el Hospicio Nacional de Alienados, de acuerdo con el inciso I de la Ley N° 6780; y el resto a la adquisición de terrenos dentro o fuera de la Capital Federal y a la edificación en ellos de casas para obreros.

Art. 4° — Antes de proceder a la compra de terrenos el Poder Ejecutivo gestionará de la Municipalidad de la Capital la cesión de los que considere

— 33 —

adecuados o destinará a ese objeto los de propiedad nacional que sean convenientes a los propósitos de la presente ley.

Art. 5° — Declárase de utilidad pública a los efectos de la expropiación, los terrenos necesarios para el cumplimiento de lo establecido en la parte final del artículo 3°.

Art. 6° — La amortización del empréstito autorizado por esta ley se hará por licitación cuando los títulos se coticen abajo del 95 % de su valor nominal y por sorteo y a la par cuando estén o excedan de ese precio.

Art. 7° — Dentro del plazo de cuatro meses a contar del día en que se promulgue la presente ley, el Poder Ejecutivo adoptará, previo concurso, el tipo de casa para obreros que mejor concilie la economía, la higiene y la comodidad.

Art. 8° — Las bases del concurso de planos, la licitación de las obras, la adquisición de terrenos y el reglamento que oportunamente deberá dictar el Poder Ejecutivo, tendrán en cuenta las siguientes bases generales:

- a) Los terrenos destinados a la edificación deberán ser apropiados por sus dimensiones para formar barrios obreros;
- b) Si por la distancia de los barrios obreros con los centros fabriles fuera conveniente ligarlos por medio de vías férreas, el Poder Ejecutivo se pondrá de acuerdo con las empresas respectivas, a efecto de que los rieles arranquen de un sitio céntrico de dichos barrios, y que una vez en servicio se establezcan trenes especiales de viajes directos, horarios apropiados y precios reducidos;
- c) Las casas tendrán de dos a cuatro habitaciones, cocina, w. c. y baño, y tendrán entrada independiente;
- d) Se dejarán sitios libres para plazas, escuelas, iglesias y bibliotecas populares, como asimismo para la instalación de usinas o establecimientos industriales;
- e) En el centro de cada barrio se establecerán un dispensario, que podrá ampliarse con departamentos hospitalarios cuando la necesidad lo exija;
- f) Con el propósito de que las madres de familia puedan dedicar algunas horas al trabajo, se instalarán salas - cunas y jardines de infantes para los niños que no hayan llegado a la edad en la cual deben concurrir a las escuelas públicas;
- g) El alquiler, aún el de las casas de cuatro piezas, no podrá exceder de 25 pesos mensuales;
- h) El producto de los alquileres, deducidos los gastos de administración y los que demanden los servicios a que se refieren los incisos e) y f) se depositarán en una cuenta especial destinada a suministrar los recursos necesarios para la incesante construcción de casas para obreros;
- i) El subarriendo de toda casa o parte de ella será absolutamente prohibido;
- j) Serán preferidas, como inquilinas, las familias más numerosas;
- k) En los barrios obreros se establecerán cajas de ahorros con el objeto de propender a que todos sus habitantes se hagan propietarios, y se procurará implantar el sistema cooperativo para la provisión de los artículos de consumo.

Art. 9° — Créase la Sociedad Providencia del Obrero, la cual se compondrá de treinta señoras, elegidas por el Poder Ejecutivo la primera vez, y de acuerdo con el reglamento que éste dicte, en lo sucesivo.

Art. 10. — La Sociedad Providencia del Obrero alquilará las casas y tendrá a su cargo la administración general, continuación de las obras y vigilancia de los dispensarios, salas - cunas, bibliotecas y jardines de infantes, conforme al reglamento a que se refiere el artículo anterior.

Art. 11. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**Carlos de Estrada. — B. Rodríguez Jurado. — Ramón A. Parera. — Carlos Serrey. — Francisco P. Moreno. — Manuel Peña.**

Buenos Aires, Julio 20 de 1910.

--Al empezar el proyecto que antecede, dice el

Sr. Estrada. — Pido la palabra.

Este proyecto hubiera sido presentado de todas maneras a la consideración de la Honorable Cámara . . .

Sr. Fonrouge. — ¿Me permite una interrupción el señor Diputado?

Creo que para mejor atención al informe del señor Diputado, sería conveniente conocer el proyecto, siquiera en su parte sustancial. Así es que rogaría al señor Diputado permitiera que se leyese.

Sr. Estrada. — No tengo ningún inconveniente. Quería evitar a la Cámara la lectura, teniendo en cuenta que es un poco extenso.

—Se lee íntegramente el proyecto preinserto.

Sr. Estrada. — Como se ve, los que firmamos este proyecto hacemos derivar de las utilidades del sport los recursos necesarios para pagar el interés y la amortización del empréstito que se autoriza. Hubiera sido nuestra mente dedicar su producido total a la construcción de casas para obreros; pero hemos tenido conocimiento que en el Hospicio Nacional de Alienados es de imprescindible necesidad construir los pabellones, cuyos planos han sido aprobados ya, y a que se refiere la Ley 6780, llamada Ley Carlés, y en la cual en el inciso I se destinaba la cantidad de 2.100.000 pesos a ese objeto.

Así pues, del total del empréstito desprendemos esa suma para cumplir con los deberes humanitarios que no puede olvidar una ciudad como Buenos Aires, en cuyo Hospicio de Alienados, en estos momentos, en patios en que no caben sino 100 asilados, se encuentran cerca de cuatrocientos. Hace dos o tres días que los diarios de la Capital han publicado una nota de la Sociedad de Beneficencia, en la cual justificaba el rechazo de siete locas por incapacidad absoluta del local.

Hemos querido también destinar esa cantidad a ese objeto, para dar a esta ley un carácter nacional, pues proviniendo los recursos pura y exclusivamente de la Capital, hubiéramos podido justificar con esto el que se destinara la totalidad para la construcción de casas para obreros, pero como es sabido que no existe en la República otro Hospicio de Alienados que éste, gran interés tendrán los representantes de todas las provincias en que, cuando vengán los seres desgraciados que van a asilarse a ese hospicio, encuentran las puertas abiertas y no tengan que retornar, con todas las penurias consiguientes, a sus respectivas localidades.

La presidenta de la Sociedad de Beneficencia, al enviar al Poder Ejecutivo la memoria anual informando cómo ha cumplido su misión, dice que ha concurrido al Ministerio de Obras Públicas y al de Hacienda solicitando que se hiciera práctica la ley a que me he referido, pero que hasta la fecha no le ha sido posible conseguirlo.

Imaginamos que cuando se entreguen al Poder Ejecutivo recursos para los cuales no sea necesario tocar las rentas generales, no podrá en manera alguna aducir el pretexto de la necesidad de estos fondos para otros objetos, y entonces, y a la brevedad posible, la ley será cumplida.

Yendo al fondo de lo que se propone esta ley, cual es la construcción de casas para obreros, hemos pensado que no habría verdad en decir, como se ha dicho, que este Congreso será el Congreso de las leyes sociales, porque hasta la fecha no ha hecho otra cosa que dictar la ley de defensa social, impuesta por la necesidad, es verdad, pero que en definitiva sólo es una ley de represión, especie de hierro candente aplicado a la mordedura de la víbora para impedir que infiltre su veneno en todo el organismo nacional. Para que sea merecido el título a que se aspira, es conveniente encarar los problemas con toda energía y con toda verdad para darles soluciones que aseguren el bienestar de todo y traigan como consecuencia el reinado definitivo de la paz interna.

El doctor Rawson, hace un cuarto de siglo, estudió la forma desgraciada en que vive el obrero de esta Capital. Con voz profética dijo entonces que si seguía desarrollando la familia obrera en el conventillo, un día llegaría en que todos tendríamos que arrepentirnos, porque allí germinaría el socialismo revolucionario y las ideas anárquicas.

La profecía de Rawson, señor presidente, se ha cumplido. Es necesario que no se cumpla aquella otra, cuando aseveraba que no surgiría ningún rico ni gobierno que se decidiera en fecha más o menos remota, a encarar y resolver este problema.

La situación del obrero en la Capital, aunque parezca que por ganar altos jornales es próspera y que su vida es fácil, no es así, señor presidente. El término medio que cuesta una habitación grande de conventillo, adecuada para una familia, es de treinta pesos moneda nacional. Dos son los cálculos que se hacen sobre lo que el obrero gana en esta ciudad: unos dicen que cien pesos al mes y otras que ciento veinte. Mientras la familia se compone de los padres y dos o tres hijos pueden vivir en una sola habitación, aunque con todos los inconvenientes para la higiene y para la moral que este hacinamiento causa en su desarrollo.

Pero cuando los hijos aumentan, se hace indispensable tomar otra habitación, y entonces tenemos que, aun cuando sea exacto el cálculo de los ciento veinte pesos, una familia con cuatro y cinco hijos necesita emplear, exactamente, la mitad del jornal del padre en pagar la casa, quedándole sesenta pesos para el resto de las necesidades de la vida.

No voy a entrar, señor presidente, porque sería muy largo, a hacer el estudio de la cuestión en todo lo que se refiere al desarrollo que han tomado las casas para obreros en el viejo mundo. Me limitaré, simplemente, a demostrar su actualidad, a señalar lo que ha ocurrido en este mismo mes. El 2 de Julio, un Diputado nacionalista pregunté al primer ministro inglés, mister Asquith, en la Cámara de los Comunes, qué medidas pensaba tomar para socorrer a los pobres de Irlanda, y mister Asquith se limitó a decir: presentaré brevemente a la Cámara un proyecto acordando otro millón de libras para construir casas para obreros. No contestó nada más. Quiere decir que ese distinguido hombre público creyó llenar las necesidades más apremiantes de los pobres irlandeses, con la realización de esa promesa.

El domingo de la anterior semana, según nos fué noticiado por la sección Telegráfica de los periódicos, se han inaugurado en Roma las casas para obreros. Ha concurrido parte del Ministerio y todo el Concejo Municipal.

El martes de esta misma semana, el ministro de la gobernación de España, señor Merino, según se ha comunicado también por telégrafo, haciendo el programa de su Ministerio ha manifestado que su obra va a ser la construcción de casas para obreros.

Quiere decir, entonces, que con este proyecto planteamos la cuestión que está a la orden del día en todas partes del mundo, la que constituye el objeto primordial de todos los estadistas.

El doctor Rawson, en su notable estudio, describiendo la situación desgraciada para el obrero de su habitación de conventillo, decía: "El aire que cese desgraciado aspira hace penetrar en sus pulmones, en su sangre, en su cerebro, en todos sus órganos, el veneno que está suspendido en el impuro medio que lo rodea. En lugar de reposo, sufre las perniciosas influencias que resultan de estas causas, que debilitan sus funciones y su vida". Y señalaba también los peligros que tenía para el desarrollo de la futura familia argentina.

Por este proyecto, señor presidente, se establece para que tenga gran desenvolvimiento, que el total de los alquileres se destinará continuamente a un fondo de reserva, con el objeto de que jamás cese la edificación de estas casas. Es la bola de nieve que, comenzando de pequeñas dimensiones va agrandándose para aproximarse a todos los menesterosos.

Las casas se establecen de tres dimensiones, en la proporción que determine el Poder Ejecutivo. Por eso el proyecto dice: de dos a cuatro habitaciones.

Se tiene la previsión de dejar sitios libres para escuelas, bibliotecas, etc., porque el propósito es fundar los verdaderos barrios obreros, algo como pequeña ciudades obreras.

Se prevé, también para el futuro, el establecimiento de un hospital, creando en el principio un dispensario para socorrer con las primeras curas y los primeros auxilios a los enfermos.

Se establece en cada barrio una sala-cuna y un jardín de infantes. El objeto es que las madres puedan contribuir con su trabajo a las necesidades de la familia, para lo cual en la sala-cuna podrán dejar sus hijos pequeños y en los jardines de infantes, los que no estén en la edad de concurrir a la escuela.

Se establece también el máximo del alquiler, determinando que para las casas de cuatro habitaciones no podrá ser mayor de veinticinco pesos.

El subarriendo de toda casa o parte de ella será absolutamente prohibido, porque la higiene y la comodidad pueden ser subvertidas por los mismos inquilinos, contrariando así los propósitos fundamentales del proyecto. Se prevé también la conveniencia de establecer cajas de ahorros y sociedades cooperativas para el consumo de los obreros, con el objeto de disminuir el costo de la vida y hacer práctica la economía.

Por fin, habría casi un peligro si se realizara esta idea, en entregar directamente la administración al Gobierno, porque con el andar de los años sería un arma poderosa de política. Entonces, se crea una sociedad de damas a semejanza de la Sociedad de Beneficencia, para que alquile los locales y para que ejerza la vigilancia de acuerdo con el reglamento que dictase el Poder Ejecutivo.

Estas son, señor presidente, las razones principales que hemos tenido al presentar este proyecto a la consideración de la Honorable Cámara. Pero antes de terminar, debo decir que al pensar de los recursos con que puede contarse, no nos ha guiado un móvil pequeño. Si no se hubiera presentado el proyecto del señor Diputado Roca, interviniendo el Jockey Club, se hubieran tomado de rentas generales los fondos necesarios para su cumplimiento.

Pero esto no significa que comparta en todo las opiniones del señor Diputado por Córdoba. Disiento fundamentalmente con su proyecto en aquella parte que entrega la fiscalización de una institución tan simpática, de un centro que es exponente de nuestra cultura, a personas extrañas, lo que me parece que es algo deprimente.

Tampoco estoy de acuerdo, cuando fija limitándolas, las utilidades que tendrá el Jockey Club, porque esto significa someterlo a un estancamiento forzoso, haciendo desaparecer esa fuerza incomparable de toda obra humana, como es el deseo de mejorar que, como es sabido, es una de las palancas más poderosas del progreso. Quizás sea, también, demasiado radical, cuando suspende totalmente las carreras en días de labor, porque son muy grandes los intereses que se han creado alrededor de los hipódromos, y no me refiero a los intereses de los criadores, sino a los miles de personas que viven de las instituciones hípcas. Creo que, adoptando un término medio, se podría autorizar al Jockey Club para dos carreras por mes, en día de labor o en aquellas semanas en que no hubiere días festivos; en esta forma se encontraría, quizá, el quicio de ese justo medio en el que por lo común reposa la verdad.

Sr. Presidente. — A la Comisión de Legislación.

### **31ª REUNION — CONTINUACION DE LA 13ª SESION ORDINARIA**

**Presidencia del Dr. Eliseo Cantón**

— 12 —

#### **CONSTRUCCION DE CASAS PARA EMPLEADOS PUBLICOS**

##### **Proyecto de Ley**

El Senado y la Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — Los préstamos para edificación acordados por el Banco Hipotecario sobre hipotecas de bienes raíces ubicados en la Capital de la República a empleados de la administración pública nacional o de la Municipalidad de la Capital, serán regidos por esta Ley. Regirán igualmente para ellos las disposiciones de las leyes vigentes en cuanto no se opongan a la presente.

Art. 2º — Para poder acogerse a los beneficios de esta ley se requiere:

1º—Ser mayor de edad.

2º—Ser empleado nacional o de la Municipalidad de la Capital.

3º—Tener una antigüedad de tres años en la administración pública.

4º—Tener su sueldo libre de embargos o afectación que disminuya su integridad.

Art. 3º — Los préstamos que acuerde el Banco no podrán ser menores de cuatro mil pesos y su máximo se establecerá de acuerdo con la siguiente distribución:

- a) El monto del préstamo no podrá ascender de 6.000 pesos para todo empleado cuyo sueldo sea inferior a \$ 150 al mes.
- b) No podrá exceder de 10.000 \$ para todo empleado cuyo sueldo sea inferior a 250 \$ al mes.
- c) No podrá exceder de 15.000 \$ para todo empleado cuyo sueldo sea inferior a 500 pesos.

- d) No podrá exceder de 20.000 \$ para todo empleado cuyo sueldo sea inferior a 800 pesos.
- e) El Banco podrá acordar hasta la cantidad de 30.000 \$ moneda nacional dentro del régimen de esta ley, a los empleados de mayor sueldo.

Art. 4° — Se tomará como base para los préstamos el valor del terreno que el empleado se propone edificar y sobre el cual deberá poseer título perfecto sin ningún gravamen, y se agregará a aquel valor el costo del edificio a construir. Sobre ese valor conjunto podrá el empleado obtener un préstamo en cédulas equivalente a las tres cuartas partes de dicho valor.

Art. 5° — Los préstamos se harán en la cédula argentina de seis por ciento de interés y uno por ciento de amortización acumulativa. La comisión de estos préstamos será de medio por ciento a favor del Banco y el solicitante no pagará en ningún caso por concepto de tasación, intervención del Banco en la construcción, escritura y demás gastos, una cantidad superior al uno por ciento del préstamo.

Art. 6° — El Banco podrá recibir, considerar y despachar favorablemente las solicitudes de préstamo, pero no formalizará la emisión de las cédulas correspondientes a él sino después que el empleado haya transferido al Banco una póliza de vida entera con o sin primas de acumulación por una cantidad equivalente al préstamo acordado.

Art. 7° — En caso de fallecimiento del empleado durante la vigencia del préstamo, el Banco cubrirá su saldo acreedor haciendo efectiva la póliza de vida y entregará el excedente a los deudos del empleado fallecido. Al mismo tiempo dará a sus deudos escritura de cancelación de la hipoteca.

Art. 8° — Todo empleado acogido a los beneficios de esta ley recibirá el sueldo que le asigna el presupuesto con retención previa del importe del servicio representado por su deuda hipotecaria y por su seguro de vida. A este efecto la tesorería nacional o municipal, en su caso, depositará en el Banco de la Nación Argentina en una cuenta a favor del Banco Hipotecario Nacional, denominada "Préstamos a empleados nacionales y de la administración municipal, para edificación en la Capital", la parte del sueldo de cada mes que debe retenerse al empleado para este doble servicio semestral.

Si el aumento de sueldo de un empleado determina su cambio de una categoría a otra de las establecidas en el artículo 3°, podrá solicitar el aumento paralelo en el préstamo con destino a ampliaciones en su edificio.

La ampliación de un préstamo comporta la obligación de aumentar proporcionalmente la póliza de vida y la retención sobre sus sueldos a los fines del artículo 8°.

Art. 9° — Si el empleado cesara en sus funciones durante la vigencia del préstamo, el Banco podrá exigirle un refuerzo de garantía si de la nueva tasación del inmueble efectuada en esa fecha resultara que su valor no representa por lo menos el doble del saldo de su deuda hipotecaria.

Si el empleado fuera jubilado durante el vigor de su contrato con el Banco, la retención de la cantidad necesaria para el servicio de su deuda hipotecaria y de su póliza de vida, será hecha por la Caja de Jubilaciones y Pensiones, la que depositará su importe en la cuenta especial del Banco Hipotecario.

Art. 10. — Las solicitudes de préstamos serán consideradas por su orden, de acuerdo con la fecha de su presentación.

Art. 11. — Toda casa que se construya en virtud de esta ley será para uso personal del empleado y su familia, pudiendo arrendar a terceros parte de ella. En caso de traslación del empleado fuera de la Capital, le estará consentido el arrendamiento total del inmueble.

Art. 12. — El Banco establecerá un arancel especial para tasadores, inspectores de construcción y escribanos.

Art. 13. — Las solicitudes de préstamos para edificación se harán en las fórmulas especiales que proporcionará el Banco, a las que se agregará:

- a) Los planos aprobados por la Municipalidad con la memoria descriptiva y los presupuestos del edificio a construirse, en dos ejemplares.
- b) Secciones del mismo, si el edificio fuera de más de un piso.
- c) El presupuesto del edificio dividido en tantas partes como sean las épocas fijadas para los pagos a cuenta, si la obra no ha de abonarse a su terminación, haciendo constar la cantidad y calidad de los materiales a emplearse, sus costos respectivos y la suma total a que asciende dicho presupuesto.
- d) El contrato celebrado por el propietario con el constructor o empresario, en que se comprometa a concluir la edificación por la suma propuesta, en un tiempo determinado, y obligándose a dar una fianza a satisfacción del Banco, o en su defecto otra garantía suficiente a juicio de éste.
- e) Se hará constar el área del terreno en que proyecta edificar, su ubicación, el precio por metro cuadrado en que lo estiman sus dueños y la renta que se espera obtener en la parte que se autoriza a arrendar por el artículo 12.
- f) Será firmada por el propietario y el empresario o constructor.

Art. 14. — En las solicitudes que el directorio resuelva tomar en consideración, el presidente mandará tasar el terreno por uno de los peritos tasadores, dándole todos los antecedentes que requiera para su justa apreciación y pasándole los planos y presupuestos. Este deberá apreciar, no sólo el valor del terreno en su estado actual, sino también el que adquirirá una vez construido el edificio proyectado.

Art. 15. — Hecho el estudio de los presupuestos y planos por el perito y practicadas las rectificaciones a que hubiere lugar, tasado el terreno y demás a que se refiere el artículo anterior, pasará el asunto nuevamente al directorio.

Art. 16. — Si de la información suscita que presente el perito resulta: que son aceptables los planos y presupuestos; que el justiprecio del terreno y costo del edificio representa, por lo menos, una cuarta parte más del préstamo que se solicita, y que la renta a pagarse al Banco es menor que la que eventualmente podría producir la propiedad, se tomará en consideración el pedido.

Art. 17. — Cuando el valor y costo del edificio no representara por lo menos una cuarta parte más de la suma solicitada, como se establece en el artículo anterior, el solicitante podrá ofrecer otras garantías reales, cuya aceptación será discrecional del directorio.

El Banco se reserva en este caso de dividir la hipoteca, cuando lo crea conveniente.

Art. 18. — El directorio podrá también acordar préstamos a sus deudores, para reconstruir las propiedades hipotecadas, siempre que se cancele la hipoteca existente.

Art. 19. — En los casos de los artículos 17 y 18, si la suma acordada por el directorio fuese menor que la solicitada, volverá al perito el expediente, para que de acuerdo con el interesado y constructor, proyecten la parte del edificio que pueda construirse con lo concedido, y hecho, se elevará nuevamente al directorio para su aprobación.

Art. 20. — Despachada favorablemente la solicitud por el directorio, se entregará al interesado un ejemplar de los planos, memorias y presupuestos, firmados por el presidente y el perito, quedando el otro agregado al expediente del cual se tomará copia para uso del perito.

Art. 21. — Los planos y títulos originales pasarán en seguida a uno de los escribanos del Banco para extender los contratos respectivos, de acuerdo con los artículos precedentes, y hecho, quedarán archivados en la oficina respectiva.

Art. 22. — Acordado el préstamo, abonado en tesorería el servicio inicial anticipado y firmada la escritura hipotecaria, se emitirán cédulas por igual suma a la acordada en la forma prescrita por la ley orgánica y reglamentos del Banco.

Art. 23. — Para los efectos del artículo 28 del reglamento del Banco, el presidente, acompañado del escribano, procederá a hacer el depósito de las cédulas en el tesoro.

Art. 24. — La suma concedida pasará al crédito del deudor en un libro especial que se titulará: “Depósito para construcciones de casa para empleados nacionales y de la Municipalidad de la Capital”, entregándose al interesado una copia del asiento de esta cuenta en una libreta que llevará una carátula igual al título del libro correspondiente, a la orden del presidente y a nombre del depositante.

Esta libreta deberá presentarse para anotar las entregas parciales de cédulas que se fueren haciendo hasta la terminación de la obra.

Deberá formalizarse, además, la respectiva cuenta y libreta de préstamos ordinarios en que se anotarán los servicios de dicho préstamo.

Art. 25. — A los efectos de los artículos 24 y 25, las entregas se harán en la forma siguiente:

- 1º—La que designe el directorio al empezar la obra, y cuyo monto no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor del terreno. Se entenderá comenzada la obra una vez que se hayan abierto los cimientos, a satisfacción del perito.
- 2º—Las restantes, por parcialidades fijadas al acordarse el préstamo y al terminarse las diferentes secciones de la obra, según los presupuestos, previo informe del perito.

Las entregas serán hechas al propietario y empresario, quienes darán recibo, anotándose, además, en la libreta respectiva.

En ningún caso excederán de cuatro las cuotas a fijarse.

Art. 26. — Las cédulas que resultaran sorteadas, pertenecerán al depositante, quien recibirá, en efectivo, el valor de éstas, en la próxima entrega de cédulas, debiendo recibir, en tal caso, tantas cédulas menos, cuantas hayan sido las sorteadas y pagadas. Recibirá los cupones vencidos en la época de su cobro.

Art. 27. — El contrato a que se refiere el artículo 23 será un contrato de obligación hipotecaria, en que el deudor afecte, especialmente, el terreno y edificios a construirse en él, así como la parte de su sueldo destinada al pago de su servicio hipotecario y de su seguro de vida sin perjuicio de responder con los demás bienes habidos y por haber, hasta la definitiva cancelación del préstamo.

Esta escritura deberá contener, además, las condiciones generales de esta clase de préstamos con arreglo a la carta orgánica y reglamentos del Banco, en caso de cumplimiento del propietario o empresario. El empresario o constructor deberá firmar dicha escritura, conviniendo en que las entregas parciales se le hagan a él, juntamente con el propietario, y renunciando, además, a todo privilegio que como constructor pueda tener sobre el crédito hipotecario del Banco.

Art. 28. — Una vez comenzada la obra, el perito la inspeccionará asiduamente, dando cuenta en el acto, si verificase que la edificación no se ajusta al contrato, debiendo pasar semanalmente, un informe breve sobre su estado.

Art. 29. — El presidente exigirá del propietario y constructor el cumplimiento del convenio de edificación, y en caso de faltarse a este apercibimiento, al tercer día de hecho, hará efectiva la fianza o garantía, gestionando ante quien corresponda el cumplimiento del contrato.

En caso de disconformidad entre el perito y el constructor o propietario, el Banco resolverá en definitiva, estando aquellos obligados a aceptar su decisión.

Art. 30. — Si el deudor faltase al pago de los servicios correspondientes, el Banco podrá vender la propiedad hipotecada, en el estado en que se halle la obra o bien continuar el contrato de edificación de acuerdo con el constructor, por cuenta del propietario, tomando previamente posesión de la propiedad, y una vez concluido el edificio, procederá a su venta inmediata, conforme a lo establecido respecto de sus préstamos ordinarios.

Art. 31. — En caso de fallecimiento del constructor o empresario, o de imposibilidad legal de éste para hacer o concluir la obra, el Banco tendrá derecho, sin perjuicio de reclamar el cumplimiento del contrato y la efectividad de la fianza, de sacar a licitación su terminación o realización, aceptando la propuesta que, a su juicio, reuniere mejores condiciones.

Art. 32. — El contrato de fianza a que se refiere el artículo 14, inciso d), deberá extenderse a la responsabilidad del constructor, para el caso de

ruina total o parcial de la obra, si procede de vicio de construcción, vicio de suelo o mala calidad de los materiales, sin que pueda prevalerse de la inspección del Banco.

Art. 33. — El directorio queda facultado para introducir nuevas cláusulas a la parte reglamentaria de esta ley, conforme se lo indique la práctica.

Art. 34. — A los efectos de esta Ley, auméntase la circulación de las cédulas autorizadas por la Ley 6299, en la cantidad de cincuenta millones de pesos moneda nacional.

Art. 35. — El Banco propenderá a que las compañías nacionales de seguro sobre la vida convengan un tipo uniforme y económico de póliza de vida entera. En igualdad de condiciones respecto de las compañías extranjeras, el seguro deberá tomarse en las compañías nacionales.

Art. 36. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**Pedro O. Luro.**

**Sr. Luro (P. O.).** — Pido la palabra.

El comentario que tan gentilmente ha precedido a la presentación de este proyecto y la hospitalidad generosa que han brindado a su texto los diarios de la mañana, facilitarán grandemente la exposición de motivos que creo indispensables para la mejor inteligencia y el examen detenido de las conclusiones a que llega su autor.

Debo, desde luego, anticipar a la honorable Cámara, en homenaje a la benevolencia con que siempre ha recibido mis iniciativas, y al alto propósito de carácter social, inspirador de la presente, que lo que vengo a presentarle hoy, es el fruto de una larga labor, de un pensamiento hondamente meditado.

Hace un año y medio me encontré, durante las vacaciones parlamentarias, con un periodista amigo, y, conversando sobre los distintos temas que ocupan preferentemente la atención de los cuerpos legislativos, le manifesté que desde hace algún tiempo preocupaba mi espíritu el propósito de encontrar la solución de este problema fundamental de la vivienda del empleado público en la Capital Federal, dentro de un mecanismo práctico y eficaz; le bosquejé con este motivo la idea madre, en la cual pensaba basar mi investigación. Y como consecuencia de aquella agradable plática, el periodista anunciaba al día siguiente en su acreditado diario el estudio que yo me proponía hacer.

Desde entonces he podido darme cuenta cabal de la verdadera situación del empleado público en esta ciudad de asombroso crecimiento, donde la carestía de los alquileres sigue un paralelismo perfecto con el aumento de la población.

Hace tres días, publicóse en Buenos Aires un estudio sobre el desarrollo de la edificación, relacionándola con el aumento de la población, producidos en razón de los fenómenos concomitantes: el aumento vegetativo y el sedimento anual que deja la corriente inmigratoria. Es sabido que esta Capital ejerce sobre el inmigrante una influencia de atracción más acentuada que la de ninguna otra ciudad del continente.

Del número de casa construídas, del crecido número de las que estaban en vías de ampliarse, del promedio de habitante de cada casa, y de la masa cosmopolita, tomada en su conjunto, que se derrama en todos los barrios de esta ciudad, resultaba con caracteres salientes, y con el relieve y la fuerza de una verdad indiscutible que el desequilibrio entre la oferta y la demanda en permanente desventaja para la segunda, era determinado por el hecho de que Buenos Aires estaba en crisis de cien mil casas. Y esta crisis de cien mil casas implicaba la crisis de la habitación para cien mil habitantes del municipio.

La constatación de este fenómeno estudiado en un documento demográfico y económico, basta, señor presidente, para explicar, sin la concurrencia de otros factores, la suba no interrumpida de los alquileres.

Los tres años transcurridos no han modificado sensiblemente la gravedad de este problema; pues bien, si es cierto que Buenos Aires se transforma con una rapidez vertiginosa; si es evidente que en todos sus barrios se ofrece el espectáculo de una actividad febril, en que la piqueta abate a menudo el viejo muro colonial para sustituirlo en pocos meses por la osatura férrea de una construcción en marcha galopante hacia el objetivo final: la más pronta habilitación del inmueble, vinculada a la mayor renta posible; si es innegable que la acción privada unida en muchos casos a la acción pública, ha determinado la formación de nuevos barrios, habilitando nuevas zonas del municipio, improvisando calzadas, desmontando, rellenando y nivelando terrenos baldíos, donde surgen como por ensalmo grupos compactos de nuevas moradas; si es de toda evidencia que constructores y propietarios muestran un afán empeñoso en activar todo lo posible la marcha del trabajo acumulado los mayores elementos de construcción; si esto salta a los ojos para todo aquel que sigue con detenimiento el desarrollo de este excepcional proceso evolutivo, no es menos cierto que hay un factor que obra con tan vigorosa energía como el conjunto de todos los que acabo de enumerar rápidamente y mantiene ese déficit de millares de casas con repercusión dolorosísima en muchos hogares: este factor es la extraordinaria natalidad de la capital argentina y la cifra relativamente baja de su mortalidad, vinculada al fenómeno de agregación inmigratoria a que me refería hace un momento.

Es ocioso decir con cuanta intensidad experimenta las consecuencias de este estado de cosas la clase social de los empleados públicos de la Capital, obligados a sostener con dignidad las funciones que le están encomendadas, a costa de los más grandes y de los más continuados sacrificios. Vivir con conciencia para quien ha nacido en buena cuna, recibiendo desde los primeros años, con los elementos primarios de la educación y de la instrucción, las virtudes fundamentales que harán del niño, el hombre amante de su patria y respetuoso del honor heredado, único bien en la mayor parte de los casos, va siendo un problema cada días más grave y de más difícil solución, si han de mantenerse incólumes los principios que forman el patrimonio moral del empleado.

He aplicado todo mi anhelo de legislador, toda mi aspiración de ciudadano, mi mayor sinceridad de análisis y de observación para aportar en la medida de mis fuerzas a este alto propósito el concurso que pudiera resolver, siquiera en parte, esta grave cuestión de sociología argentina.

Los señores diputados que tan benevolamente me escuchan han de apreciar por una breve exposición, en la que me esforzaré en despojar de todo ropaje oratorio, estudiando los principales artículos de mi proyecto, su base financiera y económica, su idea madre, en una palabra, si estos vehementes deseos, si esta aspiración de mi alma puede traducirse algún día en la paz y en la felicidad de miles de hogares, dignos por tantos conceptos de la solitud y el amparo de los poderes públicos.

Mi proyecto reposa en la coordinación de dos factores financieros, de un doble mecanismo financiero — diré mejor — que ha servido de base al desarrollo singularizado de dos organizaciones poderosas: el crédito hipotecario con fondo amortizante de tipo acumulativo, y el seguro de vida entera, elegido por mí entre las diversas formas corrientes en el mundo, como el más adecuado y el más económico para los propósitos que he debido tener en cuenta.

Para cualquiera que pueda arrojar una mirada dentro del campo de su propia observación, dentro de la órbita en que se desenvuelve su acción personal, es fácil darse cuenta de que el renglón del alquiler entre los empleados públicos, constituye la parte más onerosa de las cargas que pesan sobre el jefe de familia.

Se puede decir, como punto de partida que explica la forma en que trato de resolver este asunto, que la tercera parte del sueldo de un empleado nacional o municipal, dentro de este municipio, se aplica al pago de los alquileres.

No voy a presentar a la honorable Cámara numerosísimos documentos que tengo para apoyar estas aseveraciones.

En mi proyecto, he dividido los empleados a los objetos de esta ley en cinco categorías: a los empleados con sueldo inferior a 150 pesos, se les concede un préstamo hasta 6000 pesos; empleados cuyos sueldos no sean superiores a 250 pesos, se les concede un crédito hipotecario hasta 10.000 pesos; a aquellos que tienen hasta 500 pesos de sueldo, se les concede un préstamo hasta 15.000 pesos; a aquellos cuyo sueldo varía entre 500 y 800 pesos, estarán facultados a obtener un préstamo hasta 20.000 pesos; y por fin, al empleado de más alta categoría, cuyo sueldo es superior a 800 pesos, se les concede un préstamo hasta de 30.000 pesos.

Para afirmar las bases que habían de servir de eje al proyecto, las que había de animarlo y darle eficacia en forma absolutamente indiscutible, me he acercado a numerosos empleados, para preguntarles cuánto pagaban como alquileres de sus viviendas, con sus sueldos respectivos, y me he encontrado, señor presidente, con que los empleados con sueldo de doscientos pesos abajo, difícilmente pueden vivir con menos de 80 pesos de alquiler. Uno se pregunta: qué suma de comodidades puede tener un empleado jefe de familia

en la ciudad de Buenos Aires, dentro de la carestía actual de los alquileres, cuando no dispone sino de 200 pesos, y sólo puede destinar al pago de los alquileres la cantidad de 70 pesos?

En la mayor parte de los casos resulta que el empleado no puede tener casa; lo que tiene es un departamento compuesto de dos o tres habitaciones.

El empleado que tiene doscientos a quinientos pesos está obligado, sobre todo cuando su sueldo se acerca a esta última cantidad, a una representación exterior que le impone sacrificios, muchas veces superiores a los que razonablemente desearía hacer.

Nosotros frecuentamos muchos empleados de la administración, y por consiguiente, sabemos que para un jefe de familia que cuenta con quinientos pesos, en la ciudad de Buenos Aires, le es casi imposible poder vivir con menos de doscientos pesos de alquiler.

En mis investigaciones, me he encontrado con que el mínimum es de 180 pesos, en casos excepcionales de 160, y el máximium llega hasta 250.

Y subiendo la escala, nos encontramos regularmente con que el empleado, cuanto mayor es su jerarquía, cuanto mayor es su representación, mayores son las obligaciones sociales que ella le impone. Un empleado de ochocientos pesos, tiene habitualmente, una casa de 350 pesos; un empleado que gana más de mil pesos, vive en una casa de cuatrocientos, o cuatrocientos cincuenta pesos.

Basado en estas constancias, cuya lectura ahorraré, he fundado mi proyecto. El mecanismo de este proyecto, sintéticamente considerado, consiste en lo siguiente: un empleado que gana 200 pesos de sueldo y que actualmente no puede vivir sino en dos o tres piezas, a lo sumo, que le representan más de 65 pesos de gasto mensual, puede obtener un crédito hipotecario de 6.000 pesos, una vez que sea poseedor de un terreno con título propio, libre de gravamen y en condiciones de poder servir de base a su operación con el Banco. El proyecto le exige este título: él debe procurárselo.

Felizmente, tenemos, dentro de nuestras modalidades económicas, un sistema de venta de lotes de terreno por mensualidades, que, puedo decir, es una modalidad argentina, que ha alcanzado un gran perfeccionamiento, sin que esto signifique que reúna todas las garantías necesarias y que a la sombra de la confianza con que el público acude a estos remates, no se hayan cometido algunos abusos.

Tengo las estadísticas de estos remates. La suma que importa es cuantiosísima. De la planilla de una sola casa, resulta que el 1º de julio de 1909 al 30 de junio de 1910, ha vendido por valor de 12.222.000 pesos en terrenos por mensualidades. Estas ventas se han hecho a plazos, entre 30 ó 80 mensualidades sin interés y han sido publicadas en las fechas respectivas. Otras casas han hecho ventas por siete u ocho millones; otras, las han realizado por tres y medio millones. En total, suman varias decenas de millones.

El empleado, como el obrero, han encontrado en esta modalidad de transacciones, una verdadera caja de ahorro. Las cajas, multiplicadas en el extran-

jero, representan en Alemania, Francia e Italia, verdaderas arcas, repletas de oro amonedado, pero en nuestro país, donde todavía no hay capital de ahorro suficiente, éste se aplica en una buena parte a esta forma de transacciones. El obrero y muchos empleados previsores, compran su terreno y lo van pagando por mensualidades. Con el estímulo de esta Ley, serán centenares los empleados que adquirirán el terreno por todos los medios posibles, para poder presentarse al Banco Hipotecario con un título sobre el cual puedan realizar la operación que este proyecto establece.

Si tomamos el ejemplo del empleado que gana menos de doscientos pesos, nos encontramos con que paga anualmente, por concepto de alquiler, setecientos ochenta pesos. Ganando doscientos pesos, puede recibir hasta diez mil en préstamo. Pero, calculando sobre la base de seis mil pesos, puede hacer una casa muy superior a la de que dispone en la actualidad. Y nos encontramos con que el servicio de un préstamo de seis mil pesos, que le permitirá construir una casa compuesta de cinco piezas y dependencias, a razón del 6 % de interés y 1 % de amortización acumulativa y  $\frac{1}{2}$  % de comisión, que es la comisión que establezco, le representará seis mil pesos multiplicados por 7 y medio de servicio anual, o sean cuatrocientos cincuenta pesos al año.

Incorporo esta situación de deudor hipotecario un nuevo resorte en donde reside realmente la originalidad de este proyecto y su base más sólida de evolución para la suerte futura del empleado: es la póliza de vida entera.

Entre las formas de pólizas adoptadas por las compañías de seguros, la de vida entera es la más económica, ¿por qué?; porque es aquella en el que el asegurado no participa de las utilidades de la compañía. Se asegura contra el riesgo de su vida, de modo que tomando el seguro de vida entera paga, según su edad, una cantidad semestral o anual. El empleado muere y la compañía entrega a la persona sobre quien se haya constituido el seguro, la cantidad debida sin preocuparse de otra circunstancia; simplemente le basta constatar que el empleado ha muerto sin que en ello haya intervenido su propia voluntad.

Bien: estudiado en esencia este mecanismo del servicio hipotecario y el mecanismo sobre el cual están basadas todas las tablas de mortalidad de las compañías de seguros para el préstamo de vida entera, he llegado, asociando estos dos factores, a este resultado, que la honorable Cámara podrá apreciar: a que el empleado podrá tener una casa, haciendo un servicio menor en casi todos los casos que el servicio que actualmente le representa el pago de su alquiler, con la triste realidad, permanentemente presente a sus ojos, de que esa casa no será nunca suya y la perspectiva de un aumento de alquiler que el propietario le impondrá probablemente una vez terminada la vigencia del contrato de arrendamiento.

Aquí está la demostración: una póliza de vida entera por 6.000 pesos, que es la hipótesis del caso que presento, es decir, una suma equivalente al préstamo hipotecario, representa para este empleado, a la edad de 25 años, una cantidad de 131 pesos 40 centavos por año que, agregados a los 450,

nos dá 581 contra 780 que le representa el pago de dos o tres habitaciones en la actualidad, que le exigen 65 pesos al mes, es decir, la suma más mísera que puede pagarse hoy como arrendamiento. Tomo, por ejemplo, esta planilla, entre muchas otras. Un grupo de empleados del Ministerio de Marina, cuyos nombres y domicilios tengo aquí nos van a patentizar la fuerza y la verdad de esta demostración. Me limitaré a citar algunos casos, callando nombres. Un empleado que goza de un sueldo de 125 pesos, paga un alquiler de 60 pesos, tiene 6 años de servicios en la administración, es casado y padre de ocho hijos. Otro empleado, con un sueldo de 125 paga 80 pesos de alquiler, tiene 19 años de servicios, casado, con 9 hijos. Otro empleado tiene un sueldo de 125 pesos, jefe de familia, y está obligado a vivir fuera de la ciudad y el abono mensual del tren le cuesta 15 pesos, que, con el alquiler, le importan 55 pesos.

Podría prolongar indefinidamente esta demostración, para dar a los señores diputados la seguridad absoluta de que en el 98 % de los casos, cuando se trata de un jefe de familia, con cargo de esa familia, el alquiler de casa le representa, en la casi totalidad de los casos, alrededor de un tercio de su sueldo. En cambio, este empleado a los 25 años tendrá, acogiéndose a la Ley, una casa, podrá servir el crédito hipotecario de 6.000 pesos pagando 581 pesos al año, y tendrá el servicio asegurado de su póliza de vida entera.

Pero como debo tomar a los empleados en todas las edades de la vida, los coloco en seis grandes categorías: empleados de 25 años de edad; de 30 años, de 35 años, de 40 años, de 45 años y de 50 años. Dentro de estas edades que señalan otros tantos lustros, están las edades intermedias que representan en todos los casos una cuota menor que la que paga la correspondiente al lustro subsiguiente.

Este mismo empleado que no gana sino 200 pesos, que ha construído una casa de 6.000 y ha tomado una póliza de vida entera, a los cincuenta años, ¿con qué criterio debe considerar ese seguro de vida? No tiene más que consultar las tablas de mortalidad para darse cuenta que su vida media probable es mínima, teniendo 50 años de edad.

Si es a los cincuenta años que a este empleado se le coloca en situación de acogerse a los beneficios de esta ley, contraerá su préstamo hipotecario, tomará su póliza de vida y pagará 743 pesos anuales contra 780 que paga de alquiler por una casa que jamás será suya.

Esto es aplicada a cada una de las situaciones del proyecto, es decir, a cada una de las categorías. Un empleado de 500 —cualquiera de los señores diputados, dentro del círculo de sus relaciones, debe conocer más de un empleado cuyo sueldo sea de 500 pesos y podrá confirmar lo que digo— un empleado de 500 pesos pagará de 200 a 220 pesos de alquiler. Yo calculo un servicio de 160 pesos mensuales, y tomando la situación de este empleado ya de una categoría superior, resulta que pagando tan sólo 160 pesos mensuales de alquiler, pagará por año la cantidad de 1920 pesos por concepto de alquiler. Ahora bien: perteneciendo a esta categoría, podrá obtener un préstamo

de 15.000 pesos, que le permitirá construir una casa, con sala, comedor, seis habitaciones y dependencias. Multiplíquese por siete y medio, que es el servicio anual de la hipoteca, más la póliza de vida entera, y ese servicio le representaría a la edad de veinticinco años, 328 pesos por la póliza y 1.125 pesos por la deuda hipotecaria, o sea en total la cantidad de 1.453 pesos por año. Si celebra el contrato a la edad de 30 años el doble servicio le representará la cantidad anual de 1.495 pesos; a los 35 años, pagaría 1.549; a los 40 años, 1.623; a los 45 años, 1.722, y a los 50 años de edad el importe anual del doble servicio alcanzará a 1.858 pesos contra 1.920 pesos que pagaría por alquiler puramente de la casa que hoy ocupa. Y es necesario repetir que el cálculo de 160 pesos es absolutamente bajo, pues he querido presentar mis conclusiones en una forma completamente inatacable, dado el objetivo de vital importancia que persigue el proyecto.

Solicito de la honorable Cámara que me permita agregar al cuerpo de mi exposición, como elemento ilustrativo, estas tablas que reflejan la situación del plan con relación a la categoría de cada empleado.

Yo quiero, señor presidente, como un tributo de mi acción parlamentaria aunque esta no fuera mi última iniciativa, que los beneficios de la presente ley alcancen a todos los hogares que quieran acogerse a ella, dentro de los recursos que crea el artículo 35 de la misma.

Situación de un empleado que gana \$ 800 al mes.

Alquiler calculado a la casa que habita a razón de \$ 250  
 al mes . . . . . \$ 3.000,00 al año  
 Servicio anual de un préstamo de \$ 20.000,00 que le  
 permitirá construir una casa con sala, comedor, ocho  
 habitaciones y dependencias, pesos 20.000 x 7,50  
 — \$ 1.500.

Más una póliza de vida entera de igual cantidad al  
 préstamo hipotecario cuyo servicio anual le repre-  
 sentará si hace la operación a la edad de:

25 años	\$ 438,00 x 1.500 =	\$ 1.938,00 al año
30 »	» 494,00 x 1.500 = »	1.994,00 »
35 »	» 566,00 x 1.500 = »	2.066,00 »
40 »	» 664,00 x 1.500 = »	2.164,00 »
45 »	» 796,00 x 1.500 = »	2.296,00 »
50 »	» 978,00 x 1.500 = »	2.478,00 »

Situación de un empleado que gana más de 800  
 pesos por mes.

Primer ejemplo:

Alquiler calculado a la casa que habita a razón de  
 \$ 300 al mes . . . . . = \$ 3.600,00 al año

\$ 25.000 que le permitirá construir una casa cómoda:

$$25.000 \times 7,50 = 1.885,00$$

Más una póliza de vida entera por la cantidad de \$ 25.000 cuyo servicio anual representará a la edad de:

$$25 \text{ años } \$ 547,50 \times 1.885 = \$ 2.432,50 \text{ al año}$$

$$30 \text{ » } \text{ » } 597,50 \times 1.885 = \text{ » } 2.482,50 \text{ »}$$

$$35 \text{ » } \text{ » } 707,50 \times 1.885 = \text{ » } 2.592,50 \text{ »}$$

$$40 \text{ » } \text{ » } 830,00 \times 1.885 = \text{ » } 2.715,00 \text{ »}$$

$$45 \text{ » } \text{ » } 995,00 \times 1.885 = \text{ » } 2.880,00 \text{ »}$$

$$50 \text{ » } \text{ » } 1.222,50 \times 1.885 = \text{ » } 3.107,50 \text{ »}$$

Situación de un empleado que gana más de 1.000 pesos al mes.

Segundo ejemplo:

Alquiler calculado a la casa que habita a razón de

$$\$ 350 \text{ al mes } \dots \dots \dots = \$ 4.200,00 \text{ al año}$$

Servicio anual de un préstamo de \$ 30.000 que le permitirá construir una casa llena de comodidades:

$$\$ 30.000 \times 7,50 = 2.250$$

Más una póliza de vida entera cuyo servicio anual representará a la edad de:

$$25 \text{ años } \$ 657,00 \times 2.250 = \$ 2.907,00 \text{ al año}$$

$$30 \text{ » } \text{ » } 741,00 \times 2.250 = \text{ » } 2.991,00 \text{ »}$$

$$35 \text{ » } \text{ » } 849,00 \times 2.250 = \text{ » } 3.099,00 \text{ »}$$

$$40 \text{ » } \text{ » } 996,00 \times 2.250 = \text{ » } 3.246,00 \text{ »}$$

$$45 \text{ » } \text{ » } 1.194,00 \times 2.250 = \text{ » } 3.444,00 \text{ »}$$

$$50 \text{ » } \text{ » } 1.467,00 \times 2.250 = \text{ » } 3.717,00 \text{ »}$$

En el proyecto establezco un sistema automático para el servicio, tanto de la deuda hipotecaria como del seguro de vida. Sobre el sueldo del empleado consignado en el presupuesto, el estado por intermedio de la tesorería nacional o municipal, en su caso, le retiene la cantidad necesaria para el doble servicio. El Banco prestará sobre el conjunto del terreno y del edificio construido en él las tres cuartas partes de su valor.

El Banco tendrá entonces una doble garantía mientras dure el empleado en sus funciones, pues se le va reteniendo regularmente de su sueldo la cantidad necesaria para hacer el servicio, la que va a ir a una cuenta especial del Banco hipotecario, el cual tendrá garantida en esta forma, como en ninguna otra, la totalidad de su préstamo y el servicio puntualísimo del mismo.

Si el empleado cesa en sus funciones también tiene el Banco dentro del mecanismo de la ley, todos los medios necesarios para garantizar su crédito.

Ahora bien: un crédito hipotecario, por virtud del fondo amortizante, tratándose de un préstamo del 6 % de interés y 1 % de amortización, se extingue totalmente en 33 años. Esto es sabido por los señores diputados, pero es necesario que yo lo recuerde para los fines de mi demostración y de esta manera se explica, para cualquier espíritu no versado en estas cuestiones, que puede resolverse de una manera tan completa este doble objetivo del empleado de que si él vive hasta la expiración de la vigencia del préstamo, se encontrará con su casa degravada, y pocos años después, al término de la vida, recibirán sus deudos el importe de su póliza.

Si, pues, como ocurrirá en la mayor parte de los casos, en el 95 por ciento, puede decirse, el empleado muere durante la vigencia del préstamo hipotecario, entonces su situación sería la siguiente: de acuerdo con una disposición de la ley, el Banco hipotecario, al cual le habrá sido transferida la póliza de seguro de vida entera del empleado, la cobrará y con su importe cubrirá el capital total del préstamo. Pero, como esta operación ha tenido algunos años de vigencia el fondo amortizante, constituirá un haber para la familia.

La situación de los deudos de este empleado será la siguiente: respecto del Banco el título quedará completamente libre, puesto que habrá recuperado su préstamo por medio del seguro, y en cuanto al fondo amortizante se liquidará de acuerdo con los años de vigencia que haya tenido el contrato. Tomemos por ejemplo este caso. Un préstamo que tenga un servicio de diez años; son 20 semestres que tendrán un fondo amortizante equivalente a 134 pesos por cada mil pesos de préstamo. Como el préstamo hipotecario mínimo es de 4.000 pesos y el máximo es de 30.000, quiere decir que aquel será o de 4 veces 134 ó 20 ó 30 veces. Y si muere a los 20 años, son 40 semestres y el fondo amortizante habrá alcanzada a 377 pesos por cada mil pesos.

Quiere decir, pues, que comparada a la situación actual de absoluto desamparo para el empleado, de completo desconsuelo, al considerar la inutilidad de sus esfuerzos, que no le permitirá realizar el objetivo de su vida de dejar asegurada la subsistencia para la familia después de su muerte, las disposiciones de esta ley, cuyo propósito he de ver realizado si tengo la suerte que la honorable Cámara lo sancione, vienen a llenar esta inmensa laguna dándole doble estímulo para desenvolver su acción administrativa.

Con la aplicación de los recursos que crea el artículo 35 de este proyecto para su cumplimiento, calculo, señor presidente, que cuatro mil familias podrán colmar esta aspiración tan legítima, de poseer casa propia. Y a la realización de este sueño tan largo tiempo acariciado, se agregará este elemento auxiliar, el seguro de vida, cuya importancia podrán valorar el día que el jefe respetado y proficuo sea arrebatado de su seno por el imperio

de la ley común e inexorable. Yo no diré con La Bruyere que un techo recibido en herencia basta a veces para mitigar un gran dolor, pero me parece indudable que se soporta con más fortaleza la pérdida de un ser querido, cuando esa pérdida no plantea al día siguiente el problema angustioso del techo y del sustento a los sobrevivientes.

He pensado siempre que el espíritu de reforma de nuestra legislación social, concordante con la aspiración de las modernas colectividades y del progreso humano en sus ideales de justicia y de solidaridad, está orgánicamente contenido en la tendencia de la democracia argentina. No necesitamos para ello las incitaciones de la violencia, sinó aplicar al estudio de nuestros problemas sociales las calidades fundamentales, las virtudes fundamentales de nuestra raza; nuestra generosidad nativa y nuestros sentimientos de confraternidad armonizados por el propio medio étnico, social y político, y con las leyes económicas que presiden su maravillosa evolución.

Bajo la impresión de estos sentimientos, entrego confiado al estudio de la comisión respectiva este proyecto, para el que solicito de mis colegas al mismo tiempo que toda su indulgencia por haber ocupado tanto tiempo la atención de la honorable Cámara, el apoyo necesario para ese trámite parlamentario.

He dicho. (¡ Muy bien! ¡ Muy bien! aplausos en las bancas y en la barra.  
—Suficientemente apoyado pasa el proyecto a la Comisión de Hacienda.

# Reglamentación de la Ley número 9677 sobre Casas Baratas

Buenos Aires, Abril 21 de 1917.

Visto este expediente referente a la reglamentación de la Ley número 9677 de Casas Baratas.

Atento a lo informado por la Contaduría General y lo dictado por el Procurador del Tesoro.

*El Poder Ejecutivo de la Nación,*

Artículo 1º — Reglaméntase la Ley número 9677, que crea la Comisión Nacional de Casas Baratas, en la forma siguiente:

DECRETA:

## **Constitución y funcionamiento de la Comisión Nacional de Casas Baratas**

Artículo 1º — La Comisión Nacional de Casas Baratas designará, en su primera sesión de cada año, un Presidente, un Vicepresidente y un Tesorero, de entre los miembros que la compongan.

El Presidente, además de las funciones generales que corresponden al cargo, tendrá la del manejo de los fondos destinados al cumplimiento de la Ley, en unión con el Tesorero, cuya firma deberá refrendar la de aquél en todo lo que signifique operaciones o actos administrativos que a esos fondos afecten.

El Vicepresidente reemplazará al Presidente en los casos de imposibilidad o ausencia.

El Tesorero tendrá a su cargo la dirección y control de la contabilidad y será el jefe superior del personal técnico de esa sección.

El Secretario rentado actuará como Secretario de la Comisión, será el jefe inmediato del personal de empleados y su firma acompañará a la del Presidente en los documentos para los cuales no esté determinada otra formalidad.

## **Administración y empleo de los fondos**

Art. 2º — La Comisión establecerá la forma y condiciones en que estarán depositados los fondos a que se refiere el artículo 2º de la Ley 9677.

Art. 3º — A los fines del inciso a) del artículo 3º de la Ley, la Comisión invertirá los fondos en la construcción de “Casas baratas”, “individuales” y

“colectivas”, y en la realización de los gastos que demande la ejecución de esa y de las demás finalidades de la ley 9677.

Art. 4º — Para la construcción de “casas baratas”, la Comisión adquirirá los terrenos que considere convenientes, sean éstos del Estado, conforme con el artículo 23 de la Ley, o de particulares, conforme con el artículo 22 de la misma, en la forma que se determina en el artículo 5º de este Reglamento.

Art. 5º — Para ejercer las facultades de adquisición de terrenos que le acuerda el artículo 22 de la Ley, la Comisión procederá del siguiente modo:

- a) Abrirá un registro especial en el que anotará los ofrecimientos de terrenos que recibiere y hará las publicaciones que estime necesarias cada vez que resuelva realizar adquisiciones.
- b) Los ofrecimientos serán recibidos en papel sellado de cinco pesos, acompañados de planos por duplicado y deberán contener indicaciones precisas referente a la ubicación, extensión, las dimensiones y el precio de los terrenos ofrecidos, más las que la Comisión solicite en cada caso de los ofertantes para completar su información.
- c) Para la elección de los terrenos la Comisión tendrá en consideración, no solamente el precio, sino también las condiciones que ofrezcan en relación con la naturaleza y fines de las construcciones que haya de realizar, todo de acuerdo con el espíritu de la Ley, y, en igualdad de condiciones, preferirá las que mejor se presten a la buena orientación de los edificios, a reservar áreas mayores y mejor dispuestas para calles o avenidas, y a la creación de servicios comunes, públicos o privados.
- d) En caso de urgencia por causa de remate público anunciado o por otras circunstancias imprevistas, la Comisión podrá adquirir directamente propiedades cuyas ventajas hayan sido establecidas por un estudio previo.

Art. 6º — Todos los legados y donaciones serán aceptados con beneficio de inventario o previo estudio de los cargos, condiciones y gravámenes que sobre ellos pesen. Serán rechazados siempre que los cargos, condiciones y gravámenes no permitan, a juicio de la Comisión, aplicar los bienes ventajosamente a los fines de la Ley. Una vez aceptados, la Comisión procederá del siguiente modo:

- a) Si fueren de dinero, títulos de renta o valores comerciales en general los agregará al fondo creado por el artículo 7º de la Ley 7102, y los administrará en la misma forma, siempre que a esto no se opongan los cargos, condiciones o gravámenes con que estuvieren gravados.
- b) Si fueran de inmuebles, los incluirá en el patrimonio de la Ley, y los aplicará oportunamente a los fines de la misma, siempre que no tuvieren cargos, condiciones o gravámenes que obliguen a proceder en forma determinada.

Art. 7º — La Comisión solicitará cada año al P. E. la determinación de la suma a que se refiere el artículo 21 de la Ley. Acompañará su solicitud con los informes que puedan ilustrar mejor el criterio del P. E. respecto de las necesidades que determine la aplicación de la Ley.

Art. 8º — De los fondos provenientes del 3 % de interés que la Ley autoriza a cobrar, la Comisión tomará los que sean necesarios para costear los gastos generales de su funcionamiento y administración.

### **Casas Baratas**

Art. 9º — Serán consideradas “casas baratas”, a los fines de la Ley 9677, las casas “individuales” o independientes, y las casas “colectivas” o de departamentos, que Construya la Comisión Nacional de Casas Baratas o que se construyan por su orden, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 9677 y de sus reglamentaciones. Serán también consideradas tales, las casas, de uno u otro de los tipos indicados, que construyan los particulares o las empresas, siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Que estén situadas en parajes cercanos o de fácil acceso a centros urbanos o rurales de concentración obrera o de empleados, para familias.
- b) Que sean destinadas a ser alquiladas o vendidas a personas que reúnan las condiciones establecidas en los artículos 3, inciso a) ó 4 de la Ley 9677.
- c) Que el precio de venta o de alquiler esté dentro del límite que fije la Comisión, en cada caso.
- d) Que encuadren dentro de las prescripciones de la Ley y de sus reglamentaciones, en su construcción y explotación.

### **Caracteres de las Construcciones**

Art. 10. — Las “casas baratas” deberán reunir los siguientes caracteres:

- 1) Serán edificadas en terrenos de ubicación higiénica, situados con preferencia en zonas provistas de red cloacal y aguas corrientes, que tengan medios fáciles de comunicación e iluminación conveniente.
- 2) Cuando se construyan en barrios que carezcan de red sanitaria, se establecerá este servicio en forma local, por medio de desagües a cámaras sépticas, y si faltare agua corriente se construirán pozos semisurgentes.
- 3) Los muros se construirán con ladrillos comunes de primera calidad, con los espesores exigidos por los reglamentos municipales en vigor, mezcla de cal y arena oriental o similar, y polvo de ladrillo. También podrán construirse de cemento armado u otro producto o sistema igualmente sólido y durable, debiendo en este caso tener espesores suficientes para ser aisladores eficaces de la temperatura exterior.

Los revoques exteriores se harán con buena mezcla de cal, arena y cemento portland, y los interiores serán del tipo denominado revoque común.

- 4) Los muros de cimientos se aislarán de los muros de elevación por una capa de material impermeable. Los muros de elevación que estén más expuestos a la humedad, por su orientación, se impermeabilizarán con los materiales que la práctica aconseja como más eficaces.
- 5) Todos los ángulos internos de los locales serán redondeados, evitando aristas vivas, y no se admitirán salientes ni molduras que puedan dificultar la limpieza.
- 6) Los muros interiores y los cielorrasos serán blanqueados a la cal o pintados al óleo. Será prohibido el empapelado. La herrería será pintada al óleo. La carpintería será barnizada, o pintada al óleo, o blanqueada a la cal. En cualquier caso que se usare el blanqueo a la cal, éste deberá renovarse con la frecuencia que lo exija la higiene y la salud de los habitantes.
- 7) La altura de los pisos, será, como mínimo, de tres metros en los pisos altos. Los pisos bajos tendrán como mínimo tres metros sesenta en las casas colectivas y tres metros en las individuales. El piso bajo tendrá además siempre, una sobreelevación mínima de treinta centímetros sobre el nivel del suelo.
- 8) Las dimensiones de las habitaciones se determinarán sobre la base mínima de seis metros cuadrados de superficie por cada persona adulta y tres por cada niño menor de doce años que las ocupen, pero en ningún caso la superficie de cada habitación podrá ser inferior a nueve metros cuadrados.
- 9) Cada habitación tendrá en el muro exterior y colocada a veinte centímetros debajo del cielorraso una rejilla de ventilación con juego de abrir y cerrar. Los espacios libres comprendidos entre los pisos se ventilarán por medio de cámaras de aire.
- 10) Cuando sea necesario activar la ventilación natural en sitios que no sean de habitación, se adoptarán procedimientos de ventilación artificial, de instalación y mantenimiento fáciles y económicos, tales como conductos, registros y chimeneas de aspiración de aire viciado.
- 11) Todas las puertas y ventanas exteriores deberán estar dotadas de banderolas de fácil apertura y cierre, a los efectos de tener los locales una mayor ventilación. En los lugares palúdicos se colocarán telas metálicas armadas en bastidor de fácil reposición.
- 12) La distribución interior se hará de tal manera que todos los locales tengan aire y luz suficiente. En cada casa deberá existir una pieza o sala bien iluminada y aireada, lo más espaciosa posible, que pueda servir indistintamente de estancia familiar durante el día, de comedor, sala de trabajo y aún de cocina si fuere necesario.
- 13) Los sótanos que se construyan no podrán usarse para vivienda. Se destinarán, cuando sea necesario, a cocina, baños, lavaderos u otros servicios accesorios, pero en ningún caso a dormitorios.

- 14) Los dormitorios deberán tener acceso lo más directo posible y su superficie y elevación estarán de acuerdo con lo dispuesto en los incisos 7 y 8. Estarán incomunicadas con w. c. y cocinas y contarán con capacidad mínima de diez y ocho metros cúbicos por persona. Se extremará en ellos la satisfacción de las condiciones higiénicas.
- 15) Las escaleras serán bien iluminadas y ventiladas, su alzada no excederá de diez y siete centímetros por escalón, tendrán un descanso amplio en la llegada de cada piso y darán fácil acceso a los cuartos. En las casas colectivas serán de material incombustible y estarán distribuidas de manera a servir al menor número posible de departamentos.
- 16) Cada casa tendrá un cuarto de baño con desagües para baño de lluvia y lavatorio. El w. c., estará separado de toda otra dependencia, no tendrá más de un metro cuadrado de superficie y estará ventilado de acuerdo con los reglamentos de la Dirección de Obras Sanitarias de la Nación.
- 17) Las dimensiones mínimas de los patios destinados a dar luz y aire a dormitorios, salas de estancia prolongada, comedores y otras piezas principales en las casas colectivas serán:

Pisos de la casa	Sup. mín. de los patios en metros c	Lado menor del patio en metros
1	12	3
2	20	3
3	30	5
4	50	5

En los pequeños patios para desahogo, ventilación e iluminación de cocinas, w. c., pasillos o piezas accesorias, las dimensiones mínimas deberán ser:

Pisos de la casa	Sup. mín. de los patios en metros c.	Lado menor del patio en metros
1 ó 2	10	2
3 ó 4	15	3

Debe darse preferencia, cuando es posible, a los patios abiertos por alguno o algunos de sus lados y se procurará que la superficie libre sea concentrada en el menor número posible de patios.

En las casas colectivas que tengan más de dos pisos, se reservará para patios, calles y jardines interiores, por lo menos una tercera parte de la superficie del terreno.

- 18) En las casas colectivas se procurará dotar a las habitaciones de armarios, rinconeras, alacenas y demás muebles fijos, que puedan suplir la escasez de moblaje de las familias que las habiten.

- 19) Las casas colectivas no tendrán más de cuatro pisos. En cada caso la Comisión determinará su número dentro de ese máximo, según ubicación, extensión, dimensiones del terreno, orientación y demás circunstancias y caracteres de la construcción.  
Las individuales no podrán tener más de dos pisos.  
En ambos casos la planta baja se considerará piso.
- 20) En las casas colectivas habrá una instalación especial para el servicio de recolección de basuras y desperdicios, común para todos los departamentos, y donde no haya servicio municipal de recolección de basuras se construirán hornos incineradores.
- 21) En las casas colectivas se instalarán, fuera de los departamentos, locales especiales para lavaderos con las comodidades necesarias, debiendo disponerse en el reglamento interno la forma y tiempo en que cada ocupante hará uso del lavadero. Anexo al lavadero se dispondrá un baño antiséptico para inmersión de la ropa antes del lavado.

#### **Aplicación de los beneficios que acuerda la Ley**

Art. 11. — La concesión de los beneficios y estímulos que la Ley 9677 acuerda, se hará en los casos determinados en la misma, y en las formas y condiciones que se establecen en este Reglamento para la aplicación de los artículos pertinentes de la Ley.

Art. 12. — La concesión de los beneficios que acuerda el artículo 10 de la Ley se hará efectiva del siguiente modo:

- a) Cuando se trate de construcciones hechas por la Comisión o por su orden, la Comisión certificará la cantidad, la clase y el origen de los materiales destinados a las construcciones beneficiadas, todo en lista detallada, bajo su responsabilidad.
- b) Si la Comisión importara directamente, la exención de impuestos y derechos de importación, se hará efectiva en el momento en que entren los materiales.
- c) Si las importaciones se hicieren por los contratistas a quienes la Comisión encomendare las obras, la devolución de los derechos se hará en el momento determinado en el artículo 10, párrafo 2º de la Ley. En este caso la Comisión hará las mismas certificaciones establecidas en el inciso a), más la del efectivo empleo de los materiales en las obras beneficiadas.
- d) Cuando se trate de construcciones hechas por las sociedades a que se refiere el artículo 15 de esta Ley, se procederá en la forma establecida en el inciso c).

Art. 13. — Para que las casas que vendan las sociedades puedan acogerse a los beneficios de la Ley, será necesario, además de las otras condiciones que imponen esa Ley y este Reglamento, que las ventas se efectúen con arreglo a un plan rigurosamente matemático, de suerte que se especifique la cuantía y época de cada uno de los pagos, razonando los conceptos de las cuotas diversas que los constituyan, interés, amortización, seguros, etc.

La Comisión, con el informe de los iniciadores o constructores, fijará el alquiler o precio de venta, según el caso, que no podrán ser modificados sin autorización de la Comisión, bajo pena de quedar en el acto fuera de los términos de la Ley y privados de sus beneficios, sin perjuicio de las demás responsabilidades legales a que hubiere lugar.

Si a juicio de la Comisión no se cumpliesen los fines de la Ley 9677, en cualquier momento de la construcción o destino de las casas, podrá así declararlo, y suspender los beneficios de la Ley, sin perjuicio del reintegro de los ya obtenidos y de las demás responsabilidades legales a que hubiere lugar.

Art. 14. — Para que sean concedidas las franquicias que acuerda el artículo 12 de la Ley, será necesario que las sociedades se sometan a las siguientes disposiciones:

- a) Sus estatutos serán aprobados por la Comisión.
- b) Aceptarán el control de la Comisión en su administración y contabilidad.
- c) Remitirán sus balances y memorias, anualmente, a la Comisión.
- d) Ajustarán sus operaciones y construcciones a lo que disponen la Ley y este Reglamento.
- e) Cuando hayan de presentar planos procederán en la forma establecida en el artículo 5º inciso b) de este Reglamento.

Art. 15. — A los efectos de las franquicias que acuerda el párrafo 2º del artículo 9 de la Ley, la Comisión hará oportunamente y siempre que lo solicite parte interesada, las comunicaciones correspondientes al Registro de la Propiedad.

Art. 16. — La Comisión hará oportunamente las comunicaciones pertinentes a las autoridades que deben intervenir en la concesión de los beneficios acordados por los artículos 11, 12 y 13 de la Ley.

Art. 17. — A solicitud de parte interesada, o por orden judicial, la Comisión suministrará, previas las comprobaciones del caso, los certificados necesarios para la aplicación del artículo 14 de la Ley.

Art. 18. — La Comisión pondrá en conocimiento del Registro de la Propiedad la nómina de las casas que construya y de todas las casas que, bajo su control, gocen de los beneficios de la Ley. Le comunicará, igualmente, la nómina de las casas inscriptas como “baratas” que por cualquier motivo dejen de tener derecho a los beneficios de la Ley.

Art. 19. — A solicitud de parte interesada o por orden judicial, la Comisión suministrará los antecedentes necesarios en caso de aplicación de los artículos 19 y 20 de la Ley.

### **Fomento de los fines de la Ley**

Art. 20. — La Comisión fomentará las construcciones a que se refiere el inciso c) del artículo 3 de la Ley, mediante la aplicación del artículo 22

de este Reglamento y mediante el otorgamiento de los premios y estímulos que establecerá en cada caso.

Art. 21. — La Comisión propenderá a la formación de las instituciones a que se refiere el inciso d) del artículo 3 de la Ley, del siguiente modo:

- a) Concederá, a las que existan y a las que se formen, los beneficios de los artículos 10, 12 y 13 de la Ley, en las condiciones que se determinan en los artículos 13 y 14 de este Reglamento.
- b) Procurará divulgar, en las formas y por los medios que estime más convenientes y oportunos, el conocimiento de las disposiciones pertinentes de la Ley y de este Reglamento.
- c) Aplicará las disposiciones correspondientes del artículo 22 de este Reglamento.

Art. 22. — A los fines del inciso e) del artículo 3º de la Ley, la Comisión aplicará las siguientes disposiciones:

- a) La Comisión proveerá por igual a la construcción de “casas baratas”, “individuales” y “colectivas”, en la forma determinada en el artículo 4 de este Reglamento.
- b) Propenderá a la reedificación de las construcciones existentes en la Capital y Territorios Nacionales, especialmente de los “conventillos” y “rancherías”, cuando sea posible y conveniente amoldarlas a los propósitos de la Ley y de este Reglamento, mediante el otorgamiento de los beneficios que la Ley acuerda y que sean aplicables en favor de las construcciones reedificadas con este fin.
- c) Cuando las construcciones puedan ser amoldadas a los propósitos de la Ley y de este Reglamento con sólo mejorar sus condiciones, la Comisión propenderá a la realización de la obra en la forma establecida en el inciso anterior.
- d) Recabará, cuando lo estime oportuno, de personas y entidades particulares, o de las municipalidades y demás autoridades, la cesión de terrenos adecuados para la construcción de “casas baratas”, así como la realización de obras o la instalación de servicios públicos que puedan contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de los obreros o empleados a que se refiere la Ley, como ser la construcción de jardines y parques, la apertura o ensanchamiento de calles y avenidas, instalación de bibliotecas públicas, baños, lavaderos, gimnasios y servicios de transportes de personas u objetos.
- e) Fomentará, mediante el suministro gratuito de planos, servicios de inspección de edificaciones, preparación de presupuestos y cálculos, patrocinio y gestión de la exoneración de impuestos o contribuciones municipales o provinciales y la concesión de los demás beneficios, aplicables al caso, que acuerdan la Ley y este Reglamento, la existencia o la formación de sociedades que tengan por objeto construir “casas baratas” o facilitar dinero para su construcción,

siempre que se sometan a las disposiciones de la Ley y sus reglamentaciones.

- f) Realizará trabajos de propaganda y difusión de las disposiciones y propósitos de la Ley y sus reglamentaciones, en las formas y por los medios que estime más prácticos y convenientes, y podrá solicitar la cooperación de la prensa, de las escuelas, asociaciones populares y personas que puedan contribuir a este objeto.
- g) Procurará especialmente que se formen sociedades cooperativas para la construcción y adjudicación en propiedad de “casas baratas”, entre las agrupaciones populares, sociales y de socorros mutuos, y con este objeto formulará, oportunamente, modelos de estatutos en los que se provea siempre que sea posible, el establecimiento del seguro para casas de fallecimientos a que se refiere el artículo 16 de la Ley, o de inhabilitación para el trabajo.
- h) Podrá nombrar juntas de vecinos de arraigo, de tres miembros ad-honorem, y encomendarles la realización de todo lo que pueda significar propaganda o fomento de la Ley y sus reglamentaciones y difusión del conocimiento de los beneficios que de su aplicación pueden derivar.
- i) Fomentará el mejoramiento de las condiciones de higiene de las habitaciones populares denunciando a la Municipalidad, al Departamento Nacional de Higiene, al Departamento Nacional del Trabajo y a la Policía, las viviendas cuyas condiciones antihigiénicas puedan comprometer la salubridad de los barrios donde estén situadas las “casas baratas”.

Art. 23. — La Comisión creará y adjudicará un premio anual para la familia que mejor conserve la casa que ocupe y dictará los reglamentos internos y vigilará su aplicación.

Art. 24. — La Comisión proyectará un reglamento especial para la aplicación de los artículos 16, 17 y 18 de la Ley y lo someterá oportunamente a la aprobación del P. E.

#### **Venta y locación de “Casas Baratas”**

Art. 25. — La Comisión cuando haya de vender “casas baratas”, solicitará de la prensa la publicación de su propósito, indicando fechas desde y hasta cuándo admitirá solicitudes, para estudiarlas a los efectos del artículo 27 de este Reglamento, y los siguientes datos: ubicación, número y precios de las casas que ofrezcan en venta, número de piezas de las casas y demás informes que estime convenientes, y fecha y lugar del sorteo.

Art. 26. — La Comisión entregará a los solicitantes los formularios impresos que deberán llenar con los datos que la Comisión estime convenientes a fin de facilitarse el estudio correspondiente a la mejor aplicación de las disposiciones de la Ley y sus reglamentaciones. Los formularios deberán

contener al dorso las principales disposiciones de la Ley y su Reglamentación aplicables al caso o un resumen de las mismas, y las instrucciones que la Comisión considere conveniente suministrar a fin de facilitar las tramitaciones.

Art. 27. — Cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley, la Comisión haya de adjudicar en propiedad “casas baratas” individuales, procederá del siguiente modo:

- a) Efectuará el sorteo entre los solicitantes que se encuentren en igualdad de condiciones en cuanto a número de personas mayores y menores de edad que vivan del o los aportes de los miembros de la familia y en cuanto a la importancia de esos aportes en relación a los gastos que sufragen normalmente.
- b) La composición de la familia de cada solicitante se probará por medio de los certificados del Registro Civil, de la Policía, u otros documentos o pruebas fehacientes.
- c) Los aportes de la familia se comprobarán por certificados de los que los paguen, debidamente justificados a juicio de la Comisión, en la forma que ésta indique en cada caso.

Art. 28. — La Comisión redactará oportunamente, antes de efectuar las primeras adjudicaciones que realice, un reglamento especial en el que establecerá el procedimiento a seguir para determinar las condiciones a que se refiere el inciso a) del artículo anterior.

Art. 29. — Verificado el sorteo y adjudicada la casa, el adjudicatario recibirá de la Comisión una libreta que contendrá: fecha del sorteo y de la adjudicación de la casa, individualización de la propiedad adjudicada, condiciones legales de la adjudicación, plazos, fechas y normas para el pago de las mensualidades, valor de éstas con especificación del carácter de las sumas que las componen de acuerdo con el artículo 5 de la Ley y un resumen o transcripción impresa de las principales disposiciones de la Ley y de sus reglamentaciones, que tengan atinencia con el contrato. También se entregará al adjudicatario el boleto provisional que determina el artículo 9 de la Ley.

Art. 30. — La comisión llevará registro especial de las ventas que efectúe. En este registro se harán las mismas anotaciones que en la libreta instituida por el artículo 29 de este Reglamento y todas las que resulten necesarias para que conste cualquier incidente que pueda afectar los términos del contrato según disposiciones de la Ley y sus reglamentos, o como consecuencia de sucesos imprevistos.

A cada casa corresponderá una página del registro.

Art. 31. — A los efectos del artículo 8º de la Ley, la Comisión enviará cada mes de mora, aviso al adquirente, por correo certificado.

Art. 32. — Sin perjuicio de lo establecido en el primer párrafo del artículo 7 de la Ley, cuando un poseedor adquirente deba dejar su casa temporalmente por ausencia de la localidad y mantenga el propósito de llegar a

adquirirla en propiedad, podrá pedir a la Comisión que la alquile a persona comprendida en el inciso a) del artículo 3º de la Ley, y le reserve sus derechos a condición de que siga pagando las sumas que correspondan a amortización e intereses a que se refiere el artículo 5 de la Ley, y siempre que la ausencia no dure más de un año.

Art. 33. — No se conceptuará, a los efectos del artículo 7º de la Ley, alquiler prohibido la pensión concedida por la familia a persona extraña, siempre que no sea más de una, ni depósito prohibido el que consista en materiales destinados a los trabajos que el habitante haga en su domicilio, ni negocio prohibido el taller correspondiente a esos trabajos, siempre que no cause peligro o incomodidad y se haya establecido con autorización expresa de la Comisión.

Esta disposición se aplicará también al inciso d) del artículo 11 de la Ley, y a sus efectos la Comisión hará las comunicaciones pertinentes a la autoridad que corresponda, siempre que lo soliciten parte interesada.

Art. 34. — En las casas que se alquilen, la Comisión podrá autorizar, excepcionalmente, la instalación en los locales especiales de establecimientos comerciales, para los cuales estará prohibida la venta de bebidas alcohólicas y en los que intervendrá la Comisión para determinar naturaleza y precio de los artículos que expendan.

Art. 35. — En caso de rescisión de contrato, según lo previsto en los artículos 6 y 8 de la Ley, o como consecuencia del incumplimiento de las condiciones legales que tengan esa sanción, la Comisión procederá del siguiente modo:

- a) El valor de las reparaciones que hayan de efectuarse en la casa, exigidas por deterioros que no provengan del desgaste natural, será descontado del haber del interesado.
- b) Las mejoras que el interesado hubiere introducido en la casa con consentimiento de la Comisión, le serán compensadas de acuerdo con su valor útil en el momento de la rescisión.

Art. 36. — Mientras no haya adquirido la escritura definitiva, no podrá el poseedor adquirente realizar en la casa ninguna obra o mejora sin consentimiento de la Comisión, bajo pena de responder en caso de rescisión, por lo que importe volver las cosas a su estado anterior, si así lo resolviera la Comisión, y de que no le sean compensadas las que resuelva mantener.

Art. 37. — En los casos de locación, cuando haya exceso de solicitantes, se procederá también por sorteo, de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 27 de este Reglamento.

Art. 38. — A los efectos de los artículos 25 y 27 de la Ley, la Comisión hará las comunicaciones pertinentes al Juez Federal en turno, y a la autoridad correspondientes, en el caso del artículo 26.

Art. 2º — Comuníquese, publíquese, dése al Registro Nacional y archívese.

Y R I G O Y E N

R. Gómez.

**Venta o permuta de sobrantes de terreno que adquiriera la Comisión Nacional de Casas Baratas**

**Ley N° 10.479 de Septiembre 25 de 1918**

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

Art. 2° — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**Ley N° 11.393, de Septiembre 28 de 1927**

Artículo 1° — Modifícase el art. 5° de la ley 9677 en la siguiente forma: “Artículo 5° — El valor total del terreno y del edificio será abonado en mensualidades fijas, con un interés del 3 % y una amortización acumulativa mínima del 3 % anual”.

Art. 2° — Concédese una rebaja del 25 % en el precio de las casas del Barrio Cafferata sobre el valor fijado por la Comisión Nacional de Casas Baratas en Agosto de 1926.

Art. 3° — Las sumas pagadas por los adjudicatarios de las casas del Barrio Cafferata, excepto el 3 % que fija la ley 9677 en concepto de intereses y las correspondientes a impuestos, se imputarán a la amortización del precio, y la Comisión Nacional de Casas Baratas cargará a las cuotas mensuales futuras lo que hubiesen abonado de menos en las cuotas mensuales pagadas, los adjudicatarios del mismo barrio.

Art. 4° — Inmediatamente que los adjudicatarios de las casas se acojan a las disposiciones de esta ley, la Comisión Nacional de Casas Baratas les extenderá boleto de compraventa en forma, reconociéndolos en carácter de propietarios desde la fecha en que le fueran adjudicadas.

Art. 5° — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a 28 de Septiembre de 1927.

**Elpidio González,**

**Gustavo Figueroa.**

**Miguel Sussini,**

**Carlos González Bonorino.**

**Ley N° 12.116**

Buenos Aires, Octubre 9 de 1934.

POR CUANTO:

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc., sancionan con fuerza de

**L E Y**

Artículo 1° — Las sumas que por concepto de cuotas e impuestos adeuden los adquirentes y adjudicatarios de las casas de los barrios “Juan F. Caferata”, “Marcelo T. de Alvear” y “Guillermo Rawson”, de acuerdo a las leyes 9677 y 11.393, serán cargadas en la cuenta personal respectiva, sin interés. El monto total de cada deuda, por este concepto, se abonará en cuotas mensuales no superiores a las actuales y a contar de la fecha fijada para el pago de la última cuota de adquisición.

Art. 2° — La Comisión Nacional de Casas Baratas, dejará sin efecto los juicios actualmente en trámite que tengan por objeto el cobro judicial de las sumas adeudadas por los adquirentes y adjudicatarios mencionados en el artículo anterior. El desistimiento no obligará al pago de costas.

Art. 3° — En adelante, el atraso en el pago de cinco cuotas consecutivas o de un semestre de impuestos, facultará a la Comisión Nacional de Casas Baratas, para exigir el desalojo del deudor moroso, además de los efectos a que se refiere el artículo 8° de la ley número 9677.

Art. 4° — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la sala de sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a 30 de Septiembre de 1934.

**JULIO A. ROCA**  
**Gustavo Figueroa**

**MANUEL A. FRESCO**  
**Carlos G. Bonorino**

POR TANTO:

Téngase por ley de la Nación, cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro Nacional y archívese.

**JUSTO**  
**Leopoldo Melo**

**ACTAS DEL COMITE EN PLENO, DE LA SECCION 4ª "URBANISMO SOCIAL", DE LA PRIMERA CONFERENCIA NACIONAL DE ASISTENCIA SOCIAL**

**2ª SESION**

**Sr. Presidente (Cafferata).**— Continúa la sesión iniciada ayer y suspendida por cuarto intermedio.

Ocupa su sitial a invitación del Señor Presidente, conjuntamente con el Dr. Aráoz Alfaro, el ingeniero Wauters.

**Sr. Presidente (Cafferata).**— Continúa la consideración del despacho de la Comisión. Los señores delegados que tengan alguna observación que hacer, sírvanse formularla.

**Sr. Secretario (Ochoa).**— El ingeniero Carrasco y el arquitecto Vautier han concretado en estos dos escritos las observaciones formuladas ayer. Voy a dar lectura de ellos.

**Del Ing. Carrasco:**

“De acuerdo con lo resuelto en la reunión inaugural, tengo el agrado de presentar a Vd. las observaciones que me sugieren las “Conclusiones propuestas” por la sección 4ª “Urbanismo Social”.

Iº.—

b) sustituirlo por el siguiente:

El gobierno nacional y los municipales de cualquier ciudad o pueblo de la República deben tener en cuenta, al preparar sus reglamentos de construcciones, la relación que debe existir entre la altura de los edificios y el ancho de las calzadas, a cuyo efecto se recomienda tomar como base las siguientes reglas aceptadas como principio de urbanismo.

- 1) para las calles de 12 metros o menos, la altura vertical de los edificios no podrá exceder de 6 metros, sumados al ancho reglamentario de la calle.
- 2) para las arteriás de 12 metros o más, la altura de la vertical no podrá exceder de los 18 metros más la 4ª parte del ancho de la calzada.

Igualmente se tendrá en cuenta la relación que debe existir entre la superficie cubierta y el terreno, correspondiendo, en tesis general, como *mínimum*:

- el 80 % para la zona central;
- el 60 % los barrios de habitación y obreros;
- el 50 % los barrios - parques o “ciudad jardín”.

Este porcentaje no comprende los patios de aire, que están contemplados en el inc. a). Se refiere al terreno que debe quedar libre de edificación debiendo darse preferencia a dejar este % en los fondos de los lotes, a fin de formar en el centro de cada manzana un espacio libre común.

- c) **agregar**: es decir, un volumen como **mínimum de 37 metros cúbicos** por persona.

IIº—

- a) **agregar después de parques lo siguiente**: hasta alcanzar el 25 % de la superficie total del Municipio.

Esta recomendación debe hacerse especialmente a la Capital Federal, capitales de Provincias y pueblos importantes.

En las localidades circunvecinas y veraniegas, como Vicente López, San Isidro, Tigre, Quilmes, La Magdalena, Mar del Plata, etc., etc., debe procurarse la incorporación —para llenar una necesidad social— de grandes reservas de espacios libres, sobre todo en las costas de los ríos o su proximidad, para destinarlo a esparcimiento del pueblo.

Deben dictarse leyes y ordenanzas que dispongan que al efectuarse el fraccionamiento de las grandes superficies, aún indivisas, se entregue al Municipio el 10 % de las mismas, que serán destinadas para parques o plazas.

**Donde dice**: “calles con ancho no menor de diez y siete metros treinta y dos centímetros, etc.”, **establecer lo siguiente**:

Se tendrá en cuenta al disponer la red de vías de circulación, los tipos siguientes:

avenidas, de 42 metros de ancho.
calles 1ª categoría: 30 metros de ancho.
„ 2ª „ 24 . „
„ 3ª „ 18 „ „ „
„ 4ª „ 14 a 16 metros de ancho.

- a) bis—

Las municipalidades fomentarán y realizarán la plantación de árboles en las aceras, así como la formación de bosques periurbanos. Igualmente, dictarán ordenanzas de protección para las arboledas y árboles históricos y viejos.

- d) **modificarlo en el sentido siguiente**:

Los gobiernos y municipios deben dictar leyes y ordenanzas que fomenten —como medida de orden social— la creación en todos los municipios de barrios jardines en los lugares adecuados, estableciendo al efecto quitas en los impuestos generales y toda clase de facilidades para aquéllos que construyan adentro de la línea municipal —4 m. como **mínimum**— y en amplios lotes, sin paredes medianeras y rodeados por jardines.

IVº—

- b) **donde dice**: “casas individuales para vender”, agregar

Con las restricciones necesarias para que la autoridad mantenga su contralor a fin de impedir se desvirtúen los propósitos de higiene y bienestar que se persiguen.

Vº—**Agregar** después de “en una zona que no exceda de seis cuabras por costado”, la siguiente: “y fuera del radio o lugares de gran tráfico”.

VIIº—

**Modificarlo** en la forma que se indica a continuación:

Reglamentar la división de los grandes terrenos destinados a edificación de habitaciones, en forma de evitar los pequeños lotes, el lucro excesivo y el despojo de los adquirentes.

VIIIº—**Sustituirlo** por lo siguiente:

Evitar la formación de barrios pobres o miserables, porque constituyen los focos más grandes de enfermedades infecciosas y de corrupción moral.

Son la pobreza y el conventillo los principales propagadores de la tuberculosis y del anarquismo. Cuando se permite vivir a la mayor parte de la población hacinados en piezas y en la más vergonzosa promiscuidad de edades y de sexos, no se pueden pedir que esos seres tengan respeto y consideración hacia la sociedad y las autoridades que toleren tal estado de cosas.

La delincuencia, los vicios, la deformación moral, se corrigen no solo con leyes de rigor penal, sino suprimiendo el conventillo y la pocilga.

VIIIº.—bis)

Las municipalidades dictarán ordenanzas severas que prohiban los ruidos molestos, que tanto afectan a la salud pública.

**Del Arquitecto Vautier.—**

“Creo que la limitación a 4 pisos de la edificación, y la fijación de 17.32 metros para el ancho de las calles, aunque comprendo el criterio práctico que los ha guiado, no pueden ser aceptados como una regla general. Ello entrañaría aceptar un procedimiento empírico en “urbanismo” que hoy se procura evitar reemplazándolo por procedimientos más científicos. No participo del otro procedimiento empírico propiciado por el Sr. Carrasco, y digo empírico porque la proporción entre el ancho de las calles y la altura de la edificación en la proporción de 1 a 1½ aceptada para la latitud de Londres, por más fundamentos científicos que se tenga para ampliarlo en aquella ciudad situada a los 51º de latitud Norte, no creo que pueda ser aplicada para un territorio como el nuestro que se extiende de los 21º a los 55º de latitud Sud, de la zona tropical a la zona austral.

“Creo, asimismo, que toda fijación de cifras en forma general adolecerá del mismo criterio arbitrario, fuera de que no debemos olvidar que no estamos trabajando para una Conferencia de “Urbanismo Técnico” sino para una “Conferencia de Asistencia Social”, por lo cual considero más práctico expresar el objeto perseguido, que es la mayor seguridad de la habitación en las ciudades; por esto propongo que los incisos a) y b) del artículo 1º, se redacten en esta forma:

- a) exigir que la altura de la edificación (en los patios como en las calles) se establezca en proporción del ancho de esos patios y calles, en forma tal que asegure el asoleamiento de las habitaciones por lo menos durante una hora en los días más cortos del año, teniendo en cuenta el circuito solar aparente de la latitud en cada caso particular.
- b) Establecer reglas de coordinación y continuidad de los patios de las diversas propiedades, especialmente al fondo de los lotes, en forma de agruparlos en grandes espacios libres en el centro de las manzanas.

En cuanto al inciso a) del artículo II no participo tampoco del criterio del señor Carrasco al adoptar la cifra de 25 % de espacios libres como su ideal. El espacio libre de uso público, es decir las plazas, los parques, deben establecerse a mi criterio, no en proporción de la superficie de la ciudad, lo que no tendrá sentido, puesto que la densidad de la población oscila entre grandes variaciones, como pueden ser ya 15 habitantes por hectárea o de 500 o más, sino en proporción a la cantidad de personas que han de usarlos y del uso particular a que se destine cada espacio libre, campos de sport, de juegos infantiles, bosques de camping, etc. Pero para ello deberíamos entrar en análisis de estadísticas y detalles técnicos que no creo corresponda establecer en el reducido tiempo que tenemos para estudiarlos.

En cuanto a la limitación de las manzanas de 100 m., en caso de aceptarse mi criterio del centro de las manzanas libres de edificación, no creo que sea conveniente, pues se reduciría entonces este espacio libre.

En caso de no aceptarse mi criterio creo que esa medida máxima de 100 m. u otra menor debe establecerse para una sola de las dimensiones de las manzanas, pudiendo la otra dimensión ser mayor sin inconveniente, pues con la fijación de una sola dimensión se evitaría los fondos excesivos, combatiendo así la construcción longitudinal, tan malsana, de nuestro loteo actual.

Por ello propongo que este inciso a) del art. IIº se redacte así:

- a) destinen los mayores espacios libres en sus respectivas ciudades, para plazas, parques, bosques de camping, terrenos de sports y juegos infantiles, con acceso fácil y en proporción de la población futura que ha de usarlos, distribuidos de acuerdo a las variaciones previstas en su densidad de saturación, para los distintos barrios de la ciudad. Que las direcciones dominantes de las calles, en los nuevos trazados o ampliación de éjidos, las manzanas tengan sus fachadas orientadas hacia las direcciones más favorables para la salubridad de las habitaciones.

“Para los demás artículos no tengo objeciones fundamentales que hacer, sino por el contrario presto toda mi adhesión”.

\* \* \*

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Estas son las sugerencias que han concretado el arquitecto Vautier y el ingeniero Carrasco.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Para el mejor orden del debate propongo a los señores delegados votar previamente todos aquellos puntos que han

sido observados, dejando para el final las observaciones que han formulado los señores delegados, ingeniero Carrasco y arquitecto Vautier; o también, si estuviesen conformes los señores delegados, se podría encargar a la Secretaría que redactase estos incisos de acuerdo a las observaciones formuladas.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — En lo esencial de sus observaciones coinciden el ingeniero Carrasco y el arquitecto Vautier, así en lo que se refiere a la centralización de los patios en el medio de la manzana son coincidentes; en cuanto a la altura de los edificios en relación al ancho de las calzadas, en principio también son concordantes. Se me ha ocurrido redactar esos dos incisos, en la siguiente forma:

“..... la superficie de los espacios libres interiores se establecerá en relación a la altura de los edificios y el ancho de las calles, de manera a obtener la extensión y la iluminación natural conveniente para las habitaciones”. Forma que me permito proponerles como de transacción y que podría ampliarse si desearan ser más explícitos.

**Sr. Vautier.** — Pido la palabra.

Yo no estoy de acuerdo con el ingeniero Carrasco en la necesidad de precisar cantidades o coeficientes determinados en este momento, pues no me parece lógico unificar medidas para todo el país ante la variedad de climas que tenemos en él y que van desde el austral hasta el subtropical.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Yo había propuesto una forma de redacción que deja una mayor elasticidad a la realización de estas finalidades.

**Sr. Vautier.** — No tengo ningún inconveniente en retirar mi proposición.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — El señor delegado Carrasco está conforme.

**Sr. Carrasco.** — Yo deseo decir que en “urbanismo” nunca se dan normas fijas y precisas; se dan directivas dentro de las cuales se acomodan las necesidades de cada ciudad. Respecto de la fórmula propuesta, es decir, que la altura de los edificios debe ser de una vez y media el ancho de la calzada de 12.50 metros o menos, es una fórmula muy aceptada por todos los textos de “urbanismo” y por todos los profesionales que estudian estas cuestiones; es la fórmula adoptada en Viena, en Londres y en algunas ciudades de los Estados Unidos de Norte América; aquí también había propuesto esa norma la Comisión de Estética Edilicia, en el estudio que hizo respecto de la ciudad de Buenos Aires.....

**Sr. Vautier.** — Para Buenos Aires, desde luego.

**Sr. Carrasco.** — Deseo, señor Presidente, que quede constancia de que no se trata de imponer normas inflexibles, sino de dar una orientación para establecer un principio de higiene; lo corriente es lo que establece el principio que he citado, de una vez y media el ancho de la calzada, el que también contempla las condiciones económicas y de valorización de las tierras. De manera que, por esas circunstancias anotadas, y a fin de que las autoridades municipales y personas puedan sacar algún beneficio de las conclusiones de esta Conferencia y a fin de darles una base para orientar en sus reglamentos, es que he propuesto el artículo en discusión; no como una regla

rigurosa e inflexible, repito, de que no se puedan apartar en los casos que las necesidades de cada ciudad lo impongan.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Tiene la palabra el señor delegado Wauters.

**Sr. Wauters.** — Señor Presidente, ¿no sería posible zanjar esta disidencia? Dentro del tema general, ¿tiene acaso tanta importancia la fijación de la altura mínima de los edificios, frente a tantos otros problemas que no se tocan? ¿Por qué no tomar el asunto en términos más generales? Entiendo que los espacios libres, la altura de los edificios, etc., son cuestiones nimias dentro del amplio programa del “urbanismo”, especialmente en una ciudad como la de Buenos Aires, cuyo problema de tráfico, sin ir más lejos, es mucho más interesante y de más urgente solución.

**Sr. Carrasco.** — ¿Me permite una interrupción?

Quería decirle que todos los problemas que ha mencionado están íntimamente ligados entre sí; que justamente la densidad de la población y las dificultades del tráfico dependen, en gran parte, de la altura y destino de los edificios.

**Sr. Wauters.** — La afluencia terrestre y la marítima, ¿qué tienen que ver con el ancho de las calzadas interiores de la Ciudad de Buenos Aires? Si existe alguna remota representa uno de tantos detalles del “urbanismo”, muy dignos de estudio en urbanistas de la talla del ingeniero Carrasco, pero no ya para tratarse en una conferencia que debe, a mi juicio, encarar estos problemas en términos mucho más generales. Por eso creo que debe buscarse una redacción amplia que no implique el establecimiento de reglas fijas, aun cuando sean las adoptadas en Europa, pues la experiencia ha demostrado que no sirven para Buenos Aires, con clima tan característico, con variaciones tan bruscas.

Me inclino a una redacción mucho más amplia, repito, que resultaría mil veces superior.

**Sr. Carrasco.** — Es precisamente ese punto, el que está en discusión, uno de los que tiene mayor importancia y que se soluciona con lo que yo he propuesto.

**Sr. Wauters.** — Todos tendríamos alguna observación que formular; pero, señor Presidente, hay cuestiones que no deben ser tratadas aquí al detalle. La descongestión de las grandes ciudades o de los grandes centros de población, en sus líneas generales para toda la República, merece atención preferente y, en cambio, estamos discutiendo detalles al margen del tema realmente propuesto. Las conclusiones que, a mi juicio, han resuelto el problema planteado con más acierto, son las formuladas por la subcomisión que ha estudiado el trabajo del arquitecto Vautier. Por otra parte, dentro de la Capital Federal el problema de la descongestión del tráfico hacia su periferia es completamente distinto del que pueda presentarse en cualquier otra Capital; y, como hemos de dar conclusiones de carácter general aplica-

ble a todo el país, el caso particular de Buenos Aires nos lleva fuera de la cuestión.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — La Presidencia desearía saber si estarían de acuerdo los señores delegados en sustituir estos dos incisos a) y b), que motivan este debate, por lo que propone el señor delegado Ochoa. Si fuera así, se podría votar y seguiríamos adelante.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Se puede perfeccionar la redacción de que he propuesto.

**Sr. Carrasco.** — Que se autorice a la Mesa Directiva para que, con estos antecedentes, dé la redacción definitiva. No se trata de imponer ninguna reglamentación uniforme.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — La otra observación formulada por el ingeniero Carrasco aconseja que se establezca concretamente en el inc. c) un cubaje de 37 metros cúbicos.

**Sr. Carrasco.** — Como *mínimum*. Ese cubaje es una base aceptada como principio universal.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — No se entra en ese detalle porque, como lo ha dicho el ingeniero Wauters, se trata de dar indicaciones de carácter general.

**Sr. Carrasco.** — No tengo inconveniente en aceptar: que se apruebe si se considera útil indicarlo.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Como ya en el inciso dice que se establecerá “en base a los coeficientes recomendados por la experiencia científica”, ya estaría comprendida la observación hecha por el señor delegado. Si hay asentimiento se dará por aprobado el inciso c).

—Asentimiento.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Queda aprobado.

—Sin observación se aprueba también el inciso d).

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Punto segundo: “Obtener de las municipalidades. . . .

Sobre este punto el ingeniero Carrasco propone el agregado de que antes se dió lectura.

**Sr. Carrasco.** — Se fija ese porcentaje del 25 % como una aspiración de “urbanismo”, nada más.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — En consideración el punto segundo, con el agregado del señor delegado Carrasco.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — El arquitecto Vautier ha hecho las objeciones que han escuchado antes los señores delegados.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Como ayer habíamos resuelto que se adoptara para estas deliberaciones el reglamento de la Cámara de Diputados, corresponde que los delegados se pronuncien primero sobre el despacho de la Comisión y después sobre los agregados propuestos. Si fuera rechazado el inciso a) sería sustituido por alguno de los que proponen los señores Carrasco y Vautier.

**Sr. Carrasco.** — Lo que yo propongo es un agregado: “que se debe llegar como aspiración hasta el 25 por ciento, que es el porcentaje que tienen las ciudades más adelantadas en lo que respecta a espacios libres. Viena es la ciudad mejor dotada de espacios libres y le siguen París, Berlín y algunas ciudades de Estados Unidos. Nosotros tenemos el 5 por ciento de espacios libres y debe ser una aspiración legítima llegar hasta el 25 por ciento”.

**Sr. Vautier.** — Yo no creo conveniente el agregado. ¿Y el acortamiento de la cuadra hasta cien metros?

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Como se han aceptado en principio las observaciones de los señores delegados Carrasco y Vautier, sobre centralización de patios, ya no tiene objeto ese acortamiento de la cuadra, de manera que podría suprimirse esa indicación.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Si hay conformidad constarán las aspiraciones que han manifestado los señores Carrasco y Vautier.

—Asentimiento.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Si no se hace observación se dará por aprobado el inc. a), punto segundo. — Aprobado.

—Sin observación se aprueban los incisos b) y c).

—En consideración el inciso d).

**Sr. Carrasco.** — Yo he propuesto una pequeña modificación que hace más amplia esta reforma.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — ¿La Comisión acepta la ampliación que propone el señor delegado Carrasco?

**Sr. Wauters.** — ¿La Comisión no aceptaría una solución que me parece más eficaz? Un impuesto progresivo por número de pisos, que me parece más lógico. Un piso o dos no pagarían impuesto; recargado el tercero y el cuarto, por ejemplo, y así cada vez más recargados los superiores.

**Sr. Carrasco.** — Pero son modificaciones que se van a introducir en la codificación; ahora estamos dando líneas amplias, conceptos generales, dentro de los cuales cada Municipalidad fijará las condiciones que crea conveniente.

**Sr. Wauters.** — ¿No le parece que nos mantendremos dentro de reglas generales sin entrar a establecer proporciones, sin fijar el sistema de las medidas a aplicar, etc.?

**Sr. Carrasco.** — No hay ningún inconveniente. Puede aceptarse la modificación referente al impuesto progresivo.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — ¿Los señores delegados están conformes con la forma de redacción propuesta por el señor delegado Wauters?

**Sr. Palacio.** — Deseo que se dé lectura por Secretaría, nuevamente, a la modificación propuesta.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Se va a dar lectura a la modificación propuesta.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — El inciso quedaría: “Las Municipalidades deben dictar leyes y ordenanzas...”

**Sr. Palacio.** — No hay ningún punto que se relacione con las tierras incultas que hay en la Capital. Es necesario encontrar una fórmula que toque directamente esa situación; todos saben que hay grandes baldíos que por falta de una ley no se puede conseguir que desaparezcan.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — El señor delegado podría proponer una fórmula concreta que poner a consideración de la asamblea.

**Sr. Carrasco.** — Si me permite, señor Presidente, en el art. 7º se contempla el caso y será de considerar la observación formulada por el señor delegado.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — El señor Carrasco ha aceptado la modificación propuesta por el ingeniero Wauters.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — ¿Los señores delegados están conformes?  
—Queda aprobado.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — En consideración el art. 3º. Si ningún señor delegado hace uso de la palabra.....

**Sr. Wauters.** — Se me ocurre que si se llega a sancionar algo en este sentido, sería un negocio dejarse clausurar los conventillos. Existe, desgraciadamente, un precedente aleccionador en materia de expropiaciones, en el caso de los ferrocarriles, de las obras de riego, etc. Se me ocurre entonces, que la solución estaría en invocar razones de higiene para clausurar el conventillo, que permanecería en este estado hasta que el propietario lo ponga en las debidas condiciones o lo reconstruya; tendría suficiente penalidad por la pérdida de alquileres, sin necesidad de recurrir a otra medida más compulsiva. La expropiación es peligrosa; ¿de dónde se sacan los fondos para pagar? ¿Quién va a pagar? ¿Los restantes habitantes del municipio echando mano a la socorrida cuenta del fomento? Se me ocurre que la simple clausura es el mejor castigo para el dueño del conventillo que ha especulado con su abuso inmoral.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — El señor Wauters propone, me parece, la modificación en la forma siguiente: La clausura del conventillo hasta que el propietario quiera o pueda arreglarlo.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Si me permite el señor ingeniero Wauters; hágole notar que el artículo es autoritativo; si la Municipalidad no tiene recursos no los va a expropiar.

**Sr. Carrasco.** — Pero las legislaciones establecen las condiciones que deben tener las propiedades.

**Sr. Trebino.** — La clausura se hace naturalmente.

**Sr. Wauters.** — ¿Conviene ir tan lejos como lo supone una expropiación? Si el dueño de la propiedad puede o le conviene modificar su propio edificio, desde el momento que no puede seguir usándolo como conventillo para sacarle renta, ¿por qué ir a la expropiación? Me limito a hacer la observación, sin proponer modificaciones; pero con los antecedentes de todos conocidos resultará negocio construir conventillos y provocar su expropiación.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — En realidad las expropiaciones que está ha-

ciendo actualmente la Municipalidad no constituyen ningún negocio, ni especulación, pues no ofrece, hoy por hoy, mayor beneficio para el propietario; los fallos de la justicia son hoy realmente estrictos y bajistas al extremo; he tenido oportunidad de intervenir en un juicio de expropiación donde el Juez y la Cámara han fallado en precios muy bajos, inferiores a los de los tres peritos que habían actuado.

**Sr. Wauters.** — El señor ingeniero tiene mucha razón; eso es moderno, ultramoderno, pero tenemos el ejemplo de una cantidad de expropiaciones que han sido. . . .

**Sr. Secretario (Ochoa).** — La clausura de un conventillo en la zona céntrica es beneficiosa, pero no hay que olvidar que si la gente vive en esos tugurios es porque precisa, porque no tiene otro alojamiento; en consecuencia habría que dotar a la zona céntrica de una serie de locales que son requeridos en sustitución de esos conventillos; a ello responde la facultad de expropiación que se aconseja.

Pienso que no hay por qué tener tanto miedo a la expropiación. En Londres el problema del conventillo era pavoroso hace cosa de veinte años y se resolvió con la expropiación rigurosa, en virtud de una ley, que nuestra Comisión Nacional de Casas Baratas consideró tan aleccionadora que hizo traducir e imprimir. La Comisión aconseja el recurso de la expropiación sin temor y, por mi parte, creo que no debe temerse a un recurso que es una necesidad y que debemos suponer se manejará con honestidad y con justicia.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Se votará el despacho de la Comisión; y las observaciones que ha formulado el delegado Wauters se votarán a continuación, en el caso de que fuera rechazado.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — De la Ley de Casas Baratas, N° 9677, punto 4°.

—Sin observación, es aprobado el inciso a).

—En consideración el inciso b).

**Sr. Amadeo.** — Propongo que donde dice “vender” se agregue “o alquilar”, porque a veces no conviene vender las casas a los obreros, porque ellos no están fijos en un mismo barrio de la ciudad como pasa en Europa, donde por lo general los obreros nacen y mueren en el mismo barrio. Aquí puede suceder que un obrero adquiera una casita en el barrio en que hoy trabaja, en Barracas por ejemplo, y tiempo después se vea obligado a trabajar en una fábrica situada en Flores, lo que lleva a pensar, lógicamente, le resulte un grave estorbo la adquisición hecha.

Indudablemente es una prudente orientación social tratar que el obrero tenga su casa propia, pero se puede también tener el hogar en una casa alquilada. No se perjudica a nadie, por otra parte, con poner “vender” o “alquilar”, según sea la conveniencia.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — En el cuerpo de la Ley existe una disposición que dice “para vender o alquilar”. Lo que se desea es que sea preferente-

mente casas individuales para vender, ya que la Ley ha previsto el caso de que las casas se puedan alquilar.

Lo que el Comité Directivo de esta Sección ha querido acentuar, repito, es la prudente orientación social —a que viene a referirse el Dr. Amadeo— porque entiende, como lo expresé al dar los fundamentos de estas conclusiones, que la “casa individual independiente”, mucho más si es propia, consolida el hogar y, consecuentemente, concurre a asegurar el orden, estabilidad y pacificación de la sociedad. La reglamentación de la Ley de Casas Baratas ha contemplado la situación a que se refiere el señor Amadeo, para cuando se presente el caso del traslado de una familia de la casa que tiene en proceso de adquisición y no ha concluido de pagar, se contempla, repito, esa situación, estableciendo que ese obrero adquirente podrá alquilar a otra persona su casa sin perder su derecho a la compra, o bien optar por la rescisión del contrato con derecho a la devolución de las sumas netas amortizadas. Como vé, doctor Amadeo, en la Ley de Casas Baratas está prevista la situación que plantea.

**Sr. Amadeo.** — Creo no es el caso que he planteado.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Dice: ...“para vender con las restricciones “necesarias para que la autoridad mantenga su contralor y que las casas “colectivas sólo se construyan en las zonas céntricas de aquellas ciudades... etc.” Es decir que, como la Comisión Nacional de Casas Baratas tiene facultad para construir casas individuales y colectivas, se le reglamenta que dé preferencia a la casa individual.

Me voy a permitir, a propósito de la observación que hacía el ingeniero Carrasco, en parte concordante con la del doctor Amadeo, que se opone a la venta, porque cree que va hasta cierto punto en contra de la higiene, ya que a su juicio, las “casas individuales” no se pueden controlar como las casas de departamentos, me voy a permitir, digo, hacer una aclaración sugerida por la experiencia recogida por lo que hemos podido ver en la Comisión Nacional de Casas Baratas. La casa ocupada con el propósito de adquisición, es cuidada cariñosamente; en cualquier momento en que se visita una “casa individual” de la Comisión de Casas Baratas, se encuentra, no bien se abre la puerta, un ambiente de verdadero bienestar y se siente un confort verdaderamente encantador; se cuidan, repito, con verdadero cariño esas casas. En cambio, con los departamentos no sucede lo mismo.

El otro día nos hemos estado ocupando en la Comisión Nacional de Casas Baratas, de tomar medidas para defender esas casas de la destrucción y de la suciedad. Por eso, si bien el temor que expresa el ingeniero Carrasco es razonable, la práctica nos ha demostrado que las casas individuales se cuidan mucho mejor que los departamentos. En una visita a las casas del “Hogar Obrero” en Ramos Mejía, constatamos que las ocupadas por adquirentes eran cuidadas con gran cariño y hasta tenían mejoras; no sucedía lo mismo con las que estaban alquiladas. En el Barrio Cafferata, por ejemplo, que construyó la Comisión Nacional de Casas Baratas, los adquirentes se interesan

hasta por el jardín y tanto que la Comisión, como estímulo, estableció premios para los mejores jardines y de allí nació la iniciativa de las escuelas de “niños jardineros”.

**Sr. Bazán.** — Los “Clubs de Niños Jardineros”.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Así es. Me parece que es mucho mejor, es mucho mejor sin duda alguna, la “casa individual” que el “departamento”.

**Sr. Carrasco.** — La observación que yo había hecho se refería a establecer restricciones para la compra de las propiedades en el sentido de que la autoridad mantenga siempre una vigilancia sobre la misma propiedad que vende, porque si bien la experiencia de las Casas Baratas es halagadora, en cambio en otros casos ha sucedido que el comprador al hacerse dueño de la propiedad ha subalquilado a su antojo y entonces el propósito primordial que persigue la autoridad, de mantener un número limitado de habitantes por cada casa, se desvirtúa. El propósito que persigue la autoridad y la sociedad de tener casas higiénicas quedaría desvirtuado y, por lo tanto, uno de los fines perseguidos por la Ley 9677. De manera que si se creara una comisión que tenga por objeto indicar en cualquier momento las modificaciones que se puedan hacer a las prescripciones establecidas para defender ese propósito, no habría ninguna observación que hacer.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Precisamente, señor ingeniero Carrasco, eso no se ha puesto aquí porque en la Comisión de Casas Baratas ya existe. En las casas baratas no se pueden hacer modificaciones sin autorización de la Comisión, y mucho menos nada que comporte un atentado a la higiene se puede hacer bajo ningún punto de vista. Como esta clase de adquisiciones dura más de diez años cuando el habitante pasa a ser propietario definitivo ya se ha producido la educación del mismo; y es de tener presente que una vez que el habitante está educado a vivir con cierto confort, difícilmente, mucho más cuando esté en mejores condiciones, porque ya la casa será suya, difícilmente, digo, se pondrá a construir anexos o pisos que afeen la casa y reduzcan sus condiciones de habitabilidad.

**Sr. Carrasco.** — Pero después de diez años se puede convertir en un conventillo.

...

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Me parece que el señor ingeniero Carrasco, al hacer un recuerdo ayer de lo que pasa con la fábrica de Sunghlight, la fábrica de Krupp, antes de la guerra, el caso de los alrededores de Viena... son casos muy distintos, porque las empresas industriales no pueden construir casas baratas para venderlas a sus obreros. Nosotros debemos formar propietarios; es el gran ideal, a mi juicio, no solamente en la Capital sino en la campaña; es la grandeza de Francia, la que la salvó de la guerra por el número inmenso de sus pequeños propietarios.

**Sr. Amadeo.** — Retiro mi proposición, señor Presidente.

**Sr. Presidente (Wauters).** — Acepto el retiro de la proposición del señor Amadeo, y como queda aprobado el inciso pasaremos al siguiente punto.

**Sr. Vautier.** — Yo he hecho un observación a las casas colectivas en las

ciudades cuyas poblaciones eran de cincuenta mil almas. Hay algunas modalidades del trabajo en las ciudades del interior del país que justifican perfectamente la existencia de esas casas colectivas; me refiero a los trabajos periódicos como la zafra o como los saladeros de Concordia, y las de las casas que no son para familias, sino para hombres solos y también para mujeres solas, que existen en algunas ciudades.

Volvemos a las observaciones del principio; no se contempla el caso argentino; la casa colectiva resulta a veces mucho más comfortable que muchas casitas que existen en la actualidad y que son bastante detestables.

**Sr. Presidente (Wauters).** — ¿Aceptaría la Comisión la supresión?

**Sr. Vautier.** — Casas colectivas para personas solas.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — ¿Exceptuadas de esta disposición?

**Sr. Vautier.** — Sólo en algunos centros industriales y con el agregado o la supresión....

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Como una aclaración.

**Sr. Vautier.** — ¿No le parece que ya está restringido por la población de cincuenta mil almas?

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Entonces se propone un agregado en este sentido exceptuándose de esta disposición.....

**Sr. Vautier.** — Exceptuándose aquellas regiones cuya modalidad en el trabajo exigen en “algún momento del año dar habitación a los obreros industriales.”

**Sr. Secretario (Ochoa).** — “Casas para solteros”.

**Sr. Wauters.** — Pero en los ingenios azucareros los hombres van con sus familias a cuestras; es el problema general en el norte.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — En los ingenios de Tucumán se les proporciona casitas a los obreros; pequeñas casas individuales que casi todos los ingenios tienen alrededor de su fábrica, no casas colectivas y mucho menos las casas de departamentos de las ciudades.

**Sr. Vautier.** — Yo agregaría casas para personas solas sin familia.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — ¿Quiere redactar el agregado?

**Sr. Vautier.** — Tal como lo he dicho “...casas colectivas para personas solas sin familia”

**Sr. Presidente (Wauters).** — Si están conformes los señores delegados con el agregado se dará por aprobado.

**Sr. Presidente (Wauters).** — Pasamos al inc. c).

**Sr. Secretario (Ochoa).** — “pueda construir casas individuales en terrenos de propiedad del solicitante.....”

**Sr. Presidente (Wauters).** — En discusión.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — En la actualidad quien solicita a la Comisión de Casas Baratas la construcción de una casa-habitación en terreno de su propiedad no lo consigue; porque la Ley no faculta a la Comisión para ello.

**Sr. Wauters.** — Me permito una observación. ¿No es coartar la iniciativa de las empresas privadas que se ocupan de estas tareas, como el Hogar Argentino, por ejemplo? Es asunto que no corresponde a la Comisión de Casas Baratas cuya finalidad es otra, completamente distinta.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Es diferente, Sr. Ingeniero, porque el Hogar Argentino y otras empresas de construcción, hacen las construcciones con un criterio comercial; ellas llegan a obtener en definitiva y al final de la operación un interés neto del 12 % sobre los capitales invertidos. En cambio, la Comisión de Casas Baratas no cobra más que el 3 por ciento. Por otra parte, esta proposición no impide que las sociedades de edificación realicen estas operaciones, tanto más cuanto que la Comisión de Casas Baratas no tiene una capacidad tan grande como para poder entrar en competencia con las empresas particulares.

**Sr. Carrasco.** — Hago moción para que se vote en la forma en que está redactado.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Vautier.** — Pido que donde dice “Casas Colectivas” se agregue “para familias”.

**Sr. Presidente (Wauters).** — Se va volver a leer con el agregado.

—Se lee.

**Sr. Presidente (Wauters).** — No haciéndose observación, queda aprobado.

—En consideración el inciso d).

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Conviene que dé el antecedente por el cual se ha puesto esta disposición, pues puede ser decisivo para la deliberación. La Comisión de Casas Baratas tiene actualmente el terreno del parque Olivera, que lo adquirió en un momento propicio, en el que se pueden construir 700 casas; en él construyó sólo una parte de casas individuales, por falta de recursos; en la actualidad encuentra que ese terreno, adquirido a cuatro pesos, vale fácilmente veinte pesos, y como, la ley obliga a vender a precio de costo, se crearía una verdadera situación de privilegio al futuro adquirente al comprar por cuatro pesos un terreno que realmente vale veinte. Es por ello que la Comisión sugirió la modificación de la Ley en el sentido de que se le autorizara a vender los terrenos que creyera conveniente, no edificar de inmediato, al fin de hacer inversiones en otra parte y construir otros barrios, creando núcleos de población fuera de la periferia de Buenos Aires y aún en las periferias de las demás grandes ciudades. Esto es concordante con el inc. a) por el que se autoriza a la Comisión de Casas Baratas a extender su acción fuera de la Capital Federal. En esa forma la Comisión podría vender una extensión de cerca de cien mil metros que posee, evitándose, por otra parte, el gasto de cien mil pesos que significa la construcción de veredas para un baldío exigida por la Municipalidad, e iría a los suburbios de Buenos Aires adquiriendo varias hectáreas y como la edificación en parte de esas hectáreas valorizaría las restantes, le producirían así un acrecimiento de

su capital, a los fines de seguir extendiendo su acción. A ello responde esta modificación.

—Se vota y resulta afirmativa.

—En consideración el inc. e).

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Actualmente los adquirentes de las casas baratas tienen que pagar un interés del 3 por ciento, y tres por ciento de amortización, lo que resulta pesado para algunos de ellos, sobre todo en estos momentos difíciles. Por eso se ha aconsejado esta facultad; de manera que la Comisión en cualquier momento que convenga a los adquirentes, pueda determinar un plazo de mayor número de años.

—Se vota y resulta afirmativa.

—En consideración el inc. f).

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Esto es, como decía antes, para no crear una situación de privilegio. No se entregarían los terrenos a cuatro pesos, sino que se venderían en relación al precio actual.

—Se vota y resulta afirmativa.

—En consideración el inc. g).

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Hoy la Comisión Nacional de Casas Baratas se encuentra en la situación de no poder vender al Consejo Nacional de Educación, lo que a mi entender es una enormidad.

**Sr. Trebino.** — Propongo que se suprima la limitación de la superficie. Precisamente acabamos de votar una proposición por la cual se declara que sería interesante crear plazas o escuelas dentro de una manzana, y si quisiéramos hacer plazas de ejercicios físicos con escuelas, no alcanzarían los cinco mil metros para ello.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — El Ing. Trebino se refiere a los espacios libres y aquí se trata de ceder terrenos para edificios públicos, y nunca un edificio puede superar los cinco mil metros: no hay adquirentes de cinco mil metros, salvo que se trate de una escuela industrial, talleres o algo parecido.

**Sr. Trebino.** — La parte que quedaría libre de edificación quedaría también limitada. Al establecer cinco mil metros para edificios, hacemos la limitación también para los espacios libres que estos tengan.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — En general las escuelas y colegios tienen dos mil metros, y para que una escuela pudiera tener su plaza de ejercicios físicos lo más pequeña se necesitaría una manzana. Creo además que hay un proyecto que tiende a la implantación de plazas de ejercicios físicos para los niños, de manera que el punto que indica el Señor Ing. Trebino está contemplado.

—Ocupa la Presidencia el Dr. Cafferata.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Se votará el despacho de la Comisión y si no fuera aprobado se tratará la modificación que propone el Sr. delegado Trebino.

Los Señores delegados que estén por la afirmativa sírvanse levantar la mano.

—Afirmativa.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Además “la Comisión Nacional de Casas Baratas deberá levantar.....”

**Sr. Presidente (Cafferata).** — En consideración. Si no se observa se dará por aprobado.

—Aprobado.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — “Realizar una propaganda constante en favor.....”

**Sr. Presidente (Cafferata).** — En consideración.

—Aprobado.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — “Aspecto Social. El Consejo Nacional de Educación y las direcciones generales de escuelas.....”

**Sr. Carrasco.** — Yo había pedido que se agregara “y fuera de los barrios de gran movimiento”, por ser el tráfico intenso un peligro para los niños.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — ¿Acepta la Comisión?

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Si Señor.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Con la modificación que propone el señor delegado Carrasco en consideración. Si no se observa se dará por aprobado.

—Aprobado.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — “A este fin queda facultado el Consejo Nacional de Educación...”

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Corresponde decidir si se modifica la forma imperativa en que está redactado este artículo en forma de disposición legal.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — “A este fin quedarían facultados...”

**Sr. Presidente (Cafferata).** — En consideración.

—Aprobado.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — “Inculcar en la escuela...”

**Sr. Presidente (Cafferata).** — En consideración.

—Aprobado.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — “Sanción de leyes referentes...”

**Sr. Presidente (Cafferata).** — En consideración.

—Aprobado.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — “Reglamentar el loteo de los grandes terrenos...”

**Sr. Presidente (Cafferata).** — El delegado por Saavedra va a proponer alguna indicación...

**Sr. Palacio.** — Mi deseo era que se expresara la necesidad de la sanción de una ley que grave los baldíos incultos de propiedad particular en los centros de las ciudades por ser obstáculos al progreso de ellos.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Se pondrá como un agregado. Que se grave las tierras libres de mejoras.

**Sr. Vautier.** — ¿Qué entiende por tierra libre de mejoras? ¿Sin edificar?

**Sr. Palacio.** — Yo creo que estamos hablando de eso...

**Sr. Vautier.** — Hay una contradicción flagrante con el título mismo de lo que estamos tratando, todos los que estamos aquí tenemos el convencimiento de que edificar no es un progreso desde el punto de vista de la descongestión de las ciudades.

**Sr. Carrasco.** — El señor delegado se refiere más bien a los latifundios urbanos...

**Sr. Delegado por Saavedra (Palacio).** — Me refiero a los grandes terrenos que hay en las ciudades para los cuales no existe una ley que en forma impositiva les obligue a no entorpecer el mejoramiento edilicio.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Se votará primero el despacho de la Comisión y después el despacho que propone el señor delegado.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — “Reglamentar el loteo...”

**Sr. Presidente (Cafferata).** — En consideración.

—Aprobado.

**Sr. Carrasco.** — Voy a apoyar la moción del arquitecto Vautier respecto a la incorporación de esos terrenos incultos con destino a la formación de grandes plazas.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — El señor delegado por Saavedra ha propuesto que se establezca un impuesto a la tierra libre de mejoras. Yo entiendo que lo que el señor delegado por Saavedra pretende imponer son los terrenos de especulación, es decir, los terrenos baldíos que están esperando ser utilizados cuando los propietarios de las tierras vecinas hayan aumentado su valor por medio del trabajo realizado. En cambio los señores delegados Vautier y Carrasco proponen la adquisición de esos mismos terrenos con destino a la formación de plazas.

Yo creo que son dos cosas que no se contradicen sino que están más bien en concordancia, porque el propósito del señor delegado por Saavedra es el de promover el adelanto de esos barrios, lo que se obtiene con la adquisición de los grandes baldíos existentes en las ciudades para destinarlos a parques.

**Sr. Palacio.** — Estoy de acuerdo, pero no conseguiría ello favorecer el adelanto que se quiere llevar. Los barrios suburbanos son los más desamparados y constituyen verdadero atraso en comparación del centro de la ciudad.

**Sr. Vidiri.** — Creo que no son proposiciones contradictorias y que podríamos muy bien votar una y otra, porque no todos los terrenos son adecuados para destinarlos a plazas públicas. A éstos, a los no aptos, debe ir el gravamen que señala el señor delegado; los otros deben ir directamente a poder del Estado para destinarlos a parques. Supongo que este es el pensamiento de los dos señores delegados.

**Sr. Vautier.** — Ese impuesto fué declarado inconstitucional.

**Sr. Vidiri.** — Porque la ley orgánica municipal no le confiere a la comuna esa autorización expresa que se solicita.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — ¿Están de acuerdo los señores delegados

sobre lo propuesto por el señor delegado Doctor Vidiri? Siendo así, se va a votar.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Sin observación se aprueban los artículos 5, 6 y 7.

—En consideración el artículo 8.

**Sr. Carrasco.** — Había propuesto una modificación a ese artículo, porque no comprendía bien qué es lo que quiere decir.

—Se lee el artículo modificado.

**Sr. Amadeo.** — Me parece que los dos artículos se podrían suprimir, porque es imposible evitar la formación de barrios pobres. No se puede obligar a una persona rica que vaya a vivir a la Boca, por ejemplo, ni evitar tampoco que los pobres se junten en un barrio. Me parece que lo que se propone es contrario a la naturaleza, porque instintivamente los pobres buscan su barrio.

**Sr. Carrasco.** — Lo que se propone es evitar la formación de barrios pobres como el barrio que existió en la quema de las basuras y el que se ha formado en Avellaneda en terrenos bajos e insalubres. A mi entender las autoridades deben evitar la formación de esos barrios pobres, estableciendo reglamentaciones especiales que eviten la construcción de esas casitas que reúnen todas las condiciones de antihigiene imaginables. Es lo que se está haciendo ahora en Londres, es decir arrasando con todos los barrios pobres llamados “Slums” para dar a sus habitantes casas higiénicas y cómodas.

**Sr. Vautier.** — Hago notar que los barrios que se están destruyendo en Londres ahora, son iguales a los de la Compañía Constructora Moderna. Ellos los destruyen y nosotros los estamos haciendo.

**Sr. Amadeo.** — Propongo la supresión de los dos artículos.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Si fuera rechazada la proposición que ha sido formulada por el señor delegado Carrasco, se votaría la del delegado doctor Amadeo.

**Sr. Carrasco.** — No creo que los señores delegados puedan rechazar una aspiración como esa, que lo es de toda ciudad progresista, el de evitar que se formen barrios pobres, pues es una aspiración social darles viviendas baratas, higiénicas y cómodas. Esto es lo que ha hecho Francia, edificando casas económicas en los terrenos ocupados por las fortificaciones, como medio de combatir el comunismo; a mi entender es el medio más eficaz de hacerlo. En todas partes de Europa se están construyendo casas cómodas, higiénicas y baratas, valiéndose de este medio para desarraigar los sentimientos de egoísmo y perversidad, lógicos en los que viven en ciertos ambientes malsanos. Con esto quiero decir, desde luego, que se favorece a los pobres.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Como la comisión acepta la proposición que formula el señor delegado Carrasco, se va a votar.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Trebino.** — Soy de opinión que podría suprimirse la palabra “miserable”.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Hay asentimiento. Se retirará la palabra.

—Sin observación se aprueba el Artículo 9.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Corresponde ahora entrar a tratar los otros proyectos presentados a la sección.

**Sr. Carrasco.** — Señor Presidente, me voy a permitir indicar que había agregado un artículo nuevo que se refiere a lo siguiente: “Las municipalidades dictarán ordenanzas severas que prohiban los ruidos molestos que tanto afectan a la salud pública”.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Es verdad.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Da lectura.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Está en consideración el agregado que propone el delegado Carrasco.

**Sr. Amadeo.** — Me parece que esto no es “urbanismo social”.

**Sr. Carrasco.** — Eminentemente social; los ruidos molestos constituyen una cuestión social que afecta a la población entera. Se han dictado disposiciones especiales en todas partes y últimamente la Municipalidad de París ha establecido una ordenanza prohibiendo el toque de las bocinas después de las 23 horas. Es una aspiración social la supresión de los ruidos molestos e incómodos en las ciudades actuales; estos ruidos ejercitan una influencia perniciosa sobre el sistema nervioso; los médicos que se han dedicado a esos estudios consignan la extraordinaria cantidad de enfermos nerviosos que se deben a la frecuencia de los ruidos en las grandes ciudades.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Está en consideración el agregado que propone el señor delegado Carrasco.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Se va a votar si se acepta el agregado que propone el señor delegado Carrasco. Los que estén por la afirmativa sírvanse levantar la mano.

—Afirmativa.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Se va a dar lectura de las conclusiones tal como han sido aprobadas.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Da lectura a las conclusiones.

**TEMA.**—“A los fines de la mayor eficacia de la asistencia social debe procederse a la descongestión de las ciudades o grandes centros de población”.

#### **Conclusiones aprobadas:**

La Sección 4ª — URBANISMO SOCIAL — aconseja:

#### **De la Higiene**

I.—Como acción urgente, el perfeccionamiento de los reglamentos municipales de construcción con las imposiciones siguientes: a) La altura de los edificios se establecerá en proporción al ancho de los patios interiores y de las calles en forma tal que se asegure el asoleamiento de las habitaciones por lo menos durante una hora en los días más cortos del año; b) coordinación

y continuidad de los patios de las diversas propiedades a fin de formar en el centro de cada manzana un espacio libre común; c) fijación del cubaje de las habitaciones y por persona en base a los coeficientes recomendados por la experiencia científica; d) dotación de los servicios sanitarios en relación con el número de personas de cada vivienda y prohibición de vivir en habitaciones sin luz exterior y aire.

II.—Obtener de los municipios que, dentro de sus posibilidades actuales y con previsiones para el futuro; a) Destinen los mayores espacios libres recomendando como coeficiente el 25 % de la superficie total, en sus respectivas ciudades para plazas, parques, avenidas y calles con ancho no menor de diez y siete metros treinta y dos centímetros, etc.; b) prohiban la edificación en terrenos inundables y que procedan a sanear, ejecutando las obras necesarias, los barrios ya edificados en esta clase de terrenos; c) que en los nuevos trazados o ampliación de pueblos o ciudades se destinen en el centro de cada zona de veinte y cinco cuadras o manzanas una que será expropiada por el municipio al 50 % del valor real antes del loteo, para el funcionamiento de las ferias francas; las que se reglamentarán en forma de evitar los inconvenientes de las que actualmente funcionan en los pueblos y ciudades; d) bonifiquen con rebaja de impuestos a las casas que tengan jardines en el terreno de la calle, y establezcan un impuesto progresivo por cada piso de los edificios construídos y a construirse, a contar del 4º piso.

### **Del Conventillo**

III.—Clausura por las municipalidades de los edificios ocupados como “conventillos” o “casas colectivas” que no llenan rigurosamente las condiciones de salubridad y decoro de la técnica edilicia moderna y cuyos propietarios no realicen las reformas en un término breve.

Sanción de una ley que autorice a las municipalidades para expropiar los “conventillos”, a que se refiere el párrafo anterior, cuando sus propietarios no les hayan introducido las mejoras o reformas necesarias en un término que no podrá exceder de un año.

### **De la Ley de Casas Baratas N° 9677**

IV.—Modificar la Ley de Casas Baratas N° 9677, en forma que: a) pueda extender su acción y dispensar sus beneficios al territorio de las distintas provincias; b) dar preferencia fundamental a la construcción de “casas individuales”, para vender y que las casas colectivas sólo se construyan en las zonas céntricas de aquellas ciudades cuya población exceda de cincuenta mil almas o en casos que le sean donados terrenos céntricos con esa finalidad; exceptuamos de esta limitación a aquellas regiones cuya modalidad en el trabajo exige dar habitación a personas solas sin familia; c) pueda construir “casas individuales” en terrenos propiedad del solicitante; d) de los terrenos que adquiera para la edificación de “barrios” pueda reservar una parte para

ampliaciones o para vender en la forma más conveniente, a fin de beneficiarse con la lógica y natural valorización; e) extender los plazos de venta de las casas que construya de manera de rebajar los desembolsos mensuales por parte de los adquirentes; f) recargar el costo de los terrenos en forma prudencial y en proporción a la valorización de los terrenos de los alrededores, cuando la construcción y venta de las casas que en ellas se edifiquen se efectúen pasados cinco años de la adquisición de los terrenos por la Comisión; g) la Comisión Nacional de Casas Baratas queda facultada para ceder a precio de costo para escuela u otro edificio público extensiones no superiores a cinco mil metros cuadrados en los barrios en que aquella construya.

Además la Comisión Nacional de Casas Baratas deberá: 1º) levantar censos sobre el estado de vivienda popular y colectiva en estado de insalubridad y de promiscuidad, en las ciudades y pueblos importantes de la República; 2º) realizar una propaganda constante en favor de la vivienda popular, higiénica y barata, como lo ha hecho en diversas oportunidades valiéndose de la prensa dada la gran influencia de periodismo nacional en asuntos de interés público como este, por su característica en el país de ser una valiosa cátedra de gobierno y medio de estímulo y acción.

## **ASPECTOS SOCIALES**

### **De la Escuela**

V.—El Consejo Nacional de Educación y las Direcciones Generales de Provincias — a los fines de facilitar la concurrencia de los niños con el mínimum de peligro y gasto — establecerán una escuela con su edificio ad-hoc y en las calles de menor tráfico para cada zona urbana que tenga una población de cuatrocientos niños en edad escolar y en una zona que no exceda de seis cuadras por costado. A este fin quedarán facultados el Consejo Nacional de Educación y las Direcciones Generales de Escuelas de Provincias para adquirir terrenos necesarios por donación, expropiación o licitación de precios y realizar las operaciones financieras que fueran necesarias, previa conformidad del Poder Ejecutivo que corresponda.

Inculcar en la Escuela la aspiración de la “casa propia individual” y las ventajas de la casa higiénica y sobre todo el uso decente y de buena conservación de ella por quienes la disfruten.

### **De la Inmigración**

VI.—Sanción de leyes referentes a la distribución de la inmigración en forma de alejarla de las ciudades o grandes centros de población.

### **Del Loteo de grandes terrenos destinados a edificación de habitaciones**

VII.—Reglamentar el loteo de los grandes terrenos destinados a edificación de habitaciones en forma de evitar el luero excesivo y el despojo de los adquirentes.

Imponer un impuesto especial a los “terrenos libres de mejoras”, existentes en el cuerpo de las ciudades, que por sus dimensiones y ubicación

no se puedan destinar a plazas o parques y prohibir el loteo de terrenos insalubres.

VIII.—Evitar la formación de barrios pobres por razones de higiene y de prudente equilibrio social.

## DE LOS RECURSOS

IX.—A los fines del cumplimiento en gran escala de la Ley N° 9.677 se aplicarán como recursos hasta diez por ciento del Impuesto a los Réditos, para lo cual se recabará del H. Congreso la Ley respectiva.

\* \* \*

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Se van a considerar los despachos de la sub-Comisión.

En consideración el trabajo presentado por el Arquitecto Vautier.

Se dá lectura por Secretaría.

## TRABAJO PRESENTADO A LA PRIMERA CONFERENCIA DE ASISTENCIA SOCIAL

### “EL URBANISMO Y LA ASISTENCIA SOCIAL”

El fenómeno contemporáneo de la concentración humana en ciudades, características de esta época, presenta en nuestro país un carácter extraordinariamente agudo que se traduce en las siguientes cifras, que no tienen parangón en sus contrastes con las de ningún otro país.

En 1869 el 71,72 % de la población era de carácter rural o residentes en pueblos de menos de 2.000 habitantes. La población urbana tenía, pues, sólo el 28,28 % de la población total, porcentaje que se hallaba distribuido en la siguiente forma: Buenos Aires y alrededores 11,47 %. El conjunto de Rosario, Córdoba, Santa Fe, Tucumán, Mendoza y Paraná tenían un total del 5,84 % y el resto de las ciudades del país el 10,97 %.

Para el año 1933 los cálculos dan cifras completamente distintas de las anteriores. La población rural se ha reducido al 40 % del total y la población urbana ha aumentado hasta el 60 % del total. Este fenómeno se ha manifestado en una línea de perfecta continuidad a través de los diversos censos. Pero si analizamos la distribución de ese 60 % de la población urbana, los contrastes se agudizan aún más, pues corresponden a Buenos Aires y alrededores el 26,36 %. El grupo de ciudades enumeradas anteriormente, aumentado con los centros de La Plata y Bahía Blanca, concentra el 12,35 % de la población del país; y el resto de las ciudades de más de 2.000 habitantes el 21,29 %.

Puestas en comparación las cifras absolutas de 1869 y 1933, vemos que si bien la población rural en este período se ha multiplicado por 4, la población urbana se ha multiplicado por 14,40; y la de Buenos Aires y sus alrededores, por 15,6. Es decir que además del hecho general de la concentración urbana,

tenemos el de la concentración de una sola ciudad, la cual abarca más de la cuarta parte de la población total del país y cuya cifra absoluta duplica la población de las ocho ciudades que le siguen en importancia.

Naturalmente que esta concentración humana en ciudades no es un hecho casual, sino que está subordinado en su localización e importancia a hechos económicos y sociales, condicionados por el régimen del comercio mundial y local, así como a la ubicación de las fuentes de producción de materias primas y de extracción de combustibles y a la situación de los puntos de contacto de las rutas, especialmente marítimas y fluviales con las terrestres, que determinan la creación de centros de intercambio y manufacturas de productos.

Estos hechos en si, que crean la agrupación social humana, son hechos de defensa de la especie para proveerse de objetos y materiales esenciales a su existencia; alimentación, vestido y todas las demás materias y utensillos, que han hecho la vida moderna.

Pero si analizamos el crecimiento, la organización anatómica de la ciudad y su estructura celular empleando en este caso términos afines de la ciencia médica vemos que la ciudad, generalmente librada a la iniciativa individual y a las decisiones, sin normas uniformes de las administraciones públicas, crea un medio biológico deficiente para la existencia humana.

La forma de crecimiento de las ciudades, pueden englobarse en dos tipos Generales; crecimiento en extensión y crecimiento en altura.

En el primer caso vemos a las propiedades rurales, transformarse, mediante un loteo y trazado de calles públicas, en propiedades del tipo urbano por la sola voluntad de sus propietarios. La ciudad se desarrolla así por una extratificación sucesiva radio-concéntrica alrededor del núcleo urbano primitivo.

Esta forma del crecimiento urbano, dispersada por la excesiva oferta en relación a las necesidades reales de la ciudad está subordinada a las iniciativas individuales de los propietarios que hacen que esas tierras, más bien que valores de utilización rural o urbano, sean valores de especulación inmobiliaria.

La zona rural primitiva, subdividida en lotes, deja de ser cultivada por su extensión impropia para el cultivo, y por el número excesivo de lotes, antes de llegar a la condensación de tipo verdaderamente urbano, esa zona pasa por un período intermedio de dispersación excesiva que imposibilita por lo costoso, la construcción de las obras de saneamiento y provisión de agua, la organización de la vialidad de transportes y la creación de todos aquellos servicios administrativos y social necesarios a toda aglomeración urbana (eliminación de desperdicios, servicios hospitalarios, escuelas, dispensarios, etc.).

El loteo y trazado de las calles se hace en forma rutinaria con el sólo objeto de dividir la tierra, sin ninguna consideración de adaptación funcional en las dimensiones ni de orientación con respecto a los puntos cardinales para obtener un asoleamiento eficiente de las futuras habitaciones.

Luego, a medida que se van construyendo sobre los lotes vacíos, se ejecu-

tan sucesivamente los servicios públicos de vialidad, electricidad, aguas corrientes, cloacas, etc., anulándose así los servicios individuales ya instalados por los propietarios de provisión de agua por medio de bombas y de obras sanitarias con cámaras sépticas y pozos negros. Esta forma anti-económica de urbanización que obliga primero a ejecutar costosas obras de instalación individual, para reemplazar luego los servicios públicos, es la normal en la zona de crecimiento periférico de la ciudad. El costo de la habitación económica se ve así sobrecargado extraordinariamente incidiendo él en presupuesto familiar, con la restricción correspondiente en la alimentación. Si a estos gastos de instalación de pozo, bomba y cámara séptica, agregamos los costos de cercos, veredas y pavimentación, hechos también sin criterio económico, fuera del costo del terreno y de la casa misma, difícilmente se pueden disminuir esos gastos de primera instalación, debajo de las sumas de 1.500 a 2.000 pesos, según los casos.

El suburbio se desarrolla así cubriendo progresivamente con la edificación, todos los baldíos como “una mancha de aceite sobre un papel”, sin dejar espacios libres, y sin reservar terrenos para los servicios públicos indispensables. El vecindario reclama entonces, la expropiación de terrenos para plazas, los cuales deben adquirirse ya extraordinariamente valorizados, por el desarrollo edilicio. Los servicios públicos, escuelas, hospitales, etc., se instalan como pueden en los escasos terrenos que se les ha dejado disponible o en edificios alquilados inadaptados para su uso.

El crecimiento en altura característico de las zonas centrales de las ciudades se realiza con análoga anarquía, que el crecimiento en extensión. Cada propiedad, de acuerdo a normas toleradas por los reglamentos de construcciones se construye con numerosos pisos altos, desenvolviéndose para su iluminación y ventilación, con los patios individuales, que le asegure como mínimo dichos reglamentos, y cuyas dimensiones son absolutamente insuficientes, si los analizamos a la luz de las exigencias que en materia científica se consideran necesarias para la salubridad de la habitación humana. La única fuente de luz, en estos edificios, la constituye la calle. En otros países los reglamentos de construcciones tienden a la agrupación de los patios de las distintas propiedades, en uno solo, consiguiendo así que sean realmente patios de aire y luz. En Nueva York es donde rige el reglamento que tolera el máximo volumen de construcciones de todo el mundo, y sin embargo si a esto lo consideramos en relación a la superficie libre de construcciones que forman las calles, vemos que se llega a cifras casi iguales que en Buenos Aires. En efecto, en el centro de Nueva York las calles tienen 18 metros y en cada esquina están cruzadas por avenidas de 30 metros; la superficie construída que se permite llega a 47 mt<sup>2</sup> por cada metro cuadrado de calle. Agréguese a esto los fondos libres, y el retiro de las líneas medianeras que se exige en Nueva York para apreciar todas las ventajas que presenta con respecto a Buenos Aires. Sin embargo el Comité del Plan Regulador Regional de Nueva York, que ha estudiado durante 8 años el plan regulador de la ciudad, aconseja que el

volumen tolerado en las construcciones, se reduzca a la mitad de lo que se tolera actualmente. Entre nosotros la milicia profesional aconseja elevar las grandes casas de renta, junto a los edificios bajos de reciente construcción para obtener así aunque sea transitoriamente y en forma parasitaria la luz y el aire indispensable a esas casas, si estos vecinos deciden luego elevar también sus construcciones y cerrar con sus muros los pequeños patios de las casas altas, levantadas con anterioridad, pueden determinar la insalubridad definitiva de esas casas de renta, así como su muerte financiera. Este crecimiento en altura se realiza sobre el molde indeformable del rutinario loteo primitivo de las antiguas casas de piso bajo, de dimensiones inapropiadas, para este tipo de edificación de numerosos pisos altos.

\* \* \*

En cuanto al uso de las propiedades, se establece espontáneamente una clasificación por zonas, en una de las cuales predomina las actividades administrativas, en otras las actividades industriales y comerciales, minoristas o mayoristas, en otras se localizan las residencias modestas o lujosas, individuales o colectivas.

Pero esta clasificación espontánea, es sólo aproximada y se hace en forma desorganizada, creando conflictos en el funcionamiento urbano; ya ubicando las industrias en forma que los vientos dominantes impulsan los gases y el humo de esas zonas hacia las residencias, ya permitiendo la instalación de residencias, en zonas malsanas o inversamente.

La red estructural de la vialidad cristalizada en la trama primitiva de la ciudad antigua inadaptada a la intensidad de la ciudad moderna abate continuamente su crecimiento, número de víctimas por la estrechez y la falta de visualidad de sus trazados que no permiten a los conductores el perfecto dominio de sus vehículos, ni la circulación libre de obstáculos. En Buenos Aires, en el año 1922, un habitante de cada 40 era víctima de un accidente de tráfico en el transcurso de su vida; en 1926 lo era 1 de cada 10 y en 1930 uno de cada 5. Así la mortalidad ocasionada por el tráfico constituye un crecimiento amenazante para la vitalidad del habitante de la ciudad.

Tal es, a grandes rasgos, el resultado del régimen de anarquía y liberalismo individualista en que se desarrolla la ciudad, al amparo de una legislación anticuada al régimen de la propiedad, que se perjudica la misma propiedad, y como resultado de la ausencia de todo criterio funcional en la gestión administrativa de las comunas.

\* \* \*

Reaccionando contra este caos del desarrollo urbano, ha ido formándose la moderna ciencia del urbanismo, ciencia que antes un fin estético y decorativo persigue un fin social y tiene por objeto la adaptación funcional de la anatomía urbana y su normalización de acuerdo a las necesidades biológicas de la existencia humana.

De acuerdo a este fin, las ciudades se desarrollarán en forma racional desde sus elementos celulares o casas, hasta sus más complejos organismos

generales. Sobre la base de minuciosos estudios previos de investigación de la evolución urbana, se plantean las características de su morfología espontánea, se miden todos los hechos urbanos, se comprueban sus conflictos de crecimiento y se calculan las medidas de desarrollo futuro.

Pero de todos estos estudios previos no debe concluirse forzosamente que para las previsiones futuras deberá continuarse la tendencia espontánea de la ciudad. Aquí es donde, especialmente en la distribución de la zona futura que deberá ocupar la ciudad, que debe intervenir el plan de urbanización para evitar la repetición de las fallas del organismo existente.

\* \* \*

Las medidas de previsión urbana que se han impuesto en los países europeos y en los Estados Unidos son numerosos y complejos. Estas líneas generales comprenden:

1º) Un plan de "Zoning" o reglamentación y clasificación por zonas del uso, el volumen, la extensión y el orden continuo o aislado de las construcciones de acuerdo al fin más indicado por su ubicación en el organismo de la ciudad. Los espacios libres de construcciones, dentro de los terrenos privados, de acuerdo a este plan, se establecen en forma de coordinarlos entre sí, formando vastos espacios comunes a varias propiedades, asegurando su continuidad y sus dimensiones suficientes. Se establecen usos permitidos y usos prohibidos, en forma de evitar la promiscuidad de residencia e industrias, aunque estas últimas no sean insalubres, en forma de asegurar la eficacia del trabajo y la del reposo de la población. Se fijan normas para los loteos, la orientación dominantes de las calles para su mejor asoleamiento, medidas mínimas del frente y superficiales de los lotes, de acuerdo al uso fijado para cada zona y la reglamentación de sus construcciones. Se establece la oportunidad de la incorporación de los terrenos rurales al uso urbano, en forma de regular la expansión, sin diseminación excesiva y fijándose sus límites, asegurando la penetración de los espacios rurales, en la compacta masa urbana, evitando así la excesiva artificialización del medio urbano. Se establecen zonas "non edificandi" en los terrenos insalubres, por su excesiva humedad, y, en las regiones de montañas, en los terrenos insalubres por la sombra excesiva en invierno.

2º) Un plan de **espacios libres**, de uso público, establecidos de acuerdo a la proporción de la extensión superficial de la ciudad y la cifra de la población que está destinado a usar esos espacios libres, y distribuirlos de acuerdo a la distancia máxima que es compatible esperar, han de recorrer las personas que usarán dichos espacios libres. Este plan se facilita por el plan de "Zoning" que regula la densidad de la población, como consecuencia de las normas diferenciales que establece en cada zona para las construcciones.

Este plan comprende, parques, campo de juego infantil, terrenos de sport y reservas boscosas.

3º) Un plan de **servicios públicos** (Escuelas, Hospitales, abastecimientos, saneamientos, etc. Centros de Cultura, etc.) y reserva de los espacios ne-

cesarios para su desarrollo, de acuerdo a su uso particular, su distribución de acuerdo a la población que esta destinada a servir y del tipo de unidad económica de cada servicio público. Como el plan de espacios libres, este plan se facilita por el plan de "Zoning" al regular la densidad de la población. Este plan permite además agrupar los servicios diversos en puntos especiales formando conjuntos armónicos.

4º) **Un plan de vialidad y transporte**, establecido de acuerdo a la nueva estructuración del plan "Zoning" adoptado, siguiendo la dirección y con las características que el futuro organismo necesite, asegurando la eficiencia y la seguridad del sistema circulatorio urbano.

5º) **Un plan financiero**, de ejecución de las obras de urbanización a largo plazo, haciendo contribuir a los beneficiados, por las mejoras obtenidas y el mayor valor adquirido, mediante contribuciones proporcionales a esos beneficios recibidos.

6º) Un nuevo **régimen legal** de la propiedad autorizando a los poderes públicos a mayores limitaciones de los derechos de los propietarios, con fines de bien público. De acuerdo a este régimen se establece por decisión de los poderes públicos zonas "non edificandi" dentro de los predios privados y limitaciones a la altura y uso de las construcciones, como se ha explicado más arriba a propósito del "Zoning" socializando en cierta manera el aire y luz de la ciudad. Así como se controla el loteo y reserva la oportunidad a criterio del poder público, de la incorporación de la zona al éjido urbano.

Esta facultad de limitar en esta forma las atribuciones de los propietarios ha sido en general admitido por la jurisprudencia europea y norteamericana, como un derecho de las autoridades que se ejercen sin ninguna clase de indemnización, ni expropiación del bien afectado. En muchos casos se ha llegado a efectuar los loteos y construcciones únicamente por la Comuna, la cual entrega las propiedades en usufructo, mediante convenios anfitéuticos por un cierto número de años, al fin de los cuales recobra la posesión y decide su destino por un nuevo período.

El derecho de expropiación, por esta nueva legislación, se extiende a zonas enteras en lugar de limitarlas a la parte cuya utilidad pública se ha declarado y se prevé el caso de expropiaciones por insalubridad.

7º) La **formación del criterio funcional y social** en los técnicos destinados a intervenir en los trazados urbanos y en todas las gestiones sociales de la ciudad, mediante una educación e instrucción en Institutos Superiores de Urbanismo, así como un plan de **propaganda pública** de los fines sociales de los planos urbanos y las ventajas que reporta. Fíjanse las normas para la gestión de los planos de urbanización hechos obligatorios para todas las Comunas.

8º) En el orden nacional se establece una **nueva política reguladora de los movimientos demográficos y de las concentraciones urbanas**, orientada hacia una racional distribución de la población en el territorio en beneficio del interés general. Naturalmente esta política debe utilizar, para conseguir

su objeto, las mismas causas que producen la concentración urbana, favoreciendo con un plan de obras públicas (puertos, caminos, ferrocarriles, colonización) una descentralización de las actividades industriales y comerciales del país, en oposición a la absorbente influencia de la Capital. Las grandes ciudades presentan inconvenientes, para la población que las habita elevando excesivamente el índice del costo de la vida (alimentación, habitación, vestido, transportes, colectivos, etc.) así como es costo "per cápita" de los gastos administrativos y sociales. Las pequeñas ciudades presentan en cambio el inconveniente del bajo nivel de su cultura, por la imposibilidad material de no poder costear ni dar oportunidad, a la formación de una cultura superior. En otros países, en los cuales se han hecho investigaciones a este respecto, parece haberse encontrado el desideratum en la ciudad de 75.000 habitantes. En Inglaterra, con el fin de evitar las concentraciones excesivas, han conseguido agrupar varias ciudades de cifra limitada en una unidad regional, por las características funciones complementarias de estas ciudades, según el principio que el urbanista Patrick Coddess, llama a los con-urbations. Es esta en realidad una extensión del "Zoning" a una región. En Francia, Alemania y Bélgica, creáronse nueva entidades jurídicas de carácter público con la agrupación de comunas, para una acción concertada en los planes de urbanización regional y municipal.

\* \* \*

Los planos de urbanización entendidos de esta manera constituyen una de las formas más amplias de asistencia social, puesto que alcanza a los orígenes de los males sociales, la promiscuidad, la insuficiencia biológica del medio urbano y a la deficiente economía social, por una mejor organización funcional del trazado urbano y la regularización del crecimiento de la ciudad.

\* \* \*

**Sr. Secretario (Ochoa)** — (Leyendo) Conclusiones de la Subcomisión sobre el trabajo presentado por el Señor Arquitecto Vautier. Son las siguientes:

1º) A los fines de la descongestión de los grandes centros urbanos se propicia la organización de colonias agrícolas, ganaderas y granjas en tierras fiscales o que estén en poder de los Bancos del Estado, en forma, que sea fácil para el colono, llegar a ser propietario de la tierra.

2º) Implantación de industrias, en las zonas de producción de las materias primas y desplazamiento de los establecimientos industriales, en general, a la periferia de las ciudades.

3º) Que la economía urbana se desenvuelva en base a un "plan regulador" fijado para cada ciudad o gran centro de población.

4º) Recomendar la implantación de cátedras de "Urbanismo" en nuestras Universidades. (F'do.): **Juan P. Magin; César A. Trebino; Alberto Silveyra Reyes.**

**Sr. Trebino.** — El Arquitecto E. Vautier que se ha dedicado con cariño al estudio del "urbanismo" bajo sus diferentes facetas, ha presentado el me-

ritorio trabajo que todos Uds. conocen, en el que estudia el problema del "urbanismo" en su faz social, económica y administrativa.

Destaca como un hecho de seria importancia la gravedad de la concentración humana en las grandes ciudades, principalmente en nuestra Capital y, acompaña datos estadísticos que el Señor Secretario Ingeniero Ochoa dió a conocer en la reunión de ayer. Esta concentración humana sin control puede llegar a ser peligrosa por atentar contra la salud, dado que crea un medio biológico deficiente para la existencia.

Son innumerables y diversas las causas que motivan la densidad de la población en las ciudades, y a los muchos problemas ya planteados, como ser la desviación de la emigración de los centros de producción, se agrega hoy el de la desocupación, que motiva una corriente más de pobladores hacia las ciudades, que llegan en busca de trabajo, por ser centro de mayor actividad y en consecuencia de mayores recursos.

Al someter a esta asamblea la consideración del primer punto de las conclusiones a que hemos llegado, debo hacer notar que hace falta dar instrucción a la gente del campo y que ninguna sería más adecuada que aquella que se refiera a sus propias tareas, al mismo tiempo hemos pensado que la forma más práctica de radicar la gente en el campo, es asegurarle la propiedad de la tierra que trabaja.

Con el mismo fin de la descongestión sometemos el segundo punto; la implantación de industrias en las zonas de producción o en zonas intermedias entre la producción y nuestra Capital lo que contribuiría a formar nuevos núcleos de población restándoles gran parte a las ciudades donde hoy funcionan artificialmente las fábricas; bastaría citar la industria de los tejidos o el tabaco cuya materia prima producida en el norte, es elaborada en su mayor parte en nuestra Capital para devolverla industrializada a su punto de origen.

Muchos son los productos agrícolas ganaderos que podríamos citar, que no necesitarían llegar a Buenos Aires para ser industrializados, pero de todos modos debemos, al menos, propiciar la implantación de los establecimientos industriales fuera de la zona urbana.

Este importante trabajo se refiere más adelante a la forma inconsulta del loteo de los terrenos y a las características de la construcción, la ineficacia de los patios y la falta de espacios libres, destacando que en nuestra Capital se permite un volumen de superficie cubierta con relación a la superficie libre de calles que difiere muy poco del tolerado en Nueva York que es la ciudad del mundo que permite el máximo volumen edificado, situación que los preocupa seriamente a los newyorkinos y tanto que se efectúan estudios para solucionar tal estado de cosas.

Propone la conveniencia de establecer zonas para cada barrio o tipo de vivienda, sean éstas industriales, obreras, fabriles, etc., y hasta llega a la prohibición de edificar.

Estudia la conveniencia de la creación de espacios libres para parques,

juegos infantiles, reservas boscosas, etc., organización de servicios públicos, hospitales, mercados, plan de vialidad y un plan financiero para la ejecución de obra de “urbanismo” y plan de régimen legal.

Creemos que el tercer punto de las conclusiones abarca todas estas cuestiones, la implantación de un “plan regulador” para cada ciudad asegura el estudio y solución de estos problemas.

Se ocupa también este trabajo de la formación de un criterio funcional y social en los técnicos que intervengan en los trazados de “urbanismo”.

Sin duda alguna es causa principal del desorden actual de cosas en lo que se refiere a “urbanismo”, la falta de capacidad y comprensión de la gente que le ha tocado actuar en ellos.

Ya en ciudades extranjeras se exige cierta capacidad para poder ejercer las funciones del Intendente y se otorgan títulos para tal fin.

Creemos que la votación del punto cuarto solucionaría el inconveniente antes apuntado.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Se va a votar en general.

—Queda aprobado en general.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Se va a considerar en particular.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — “A los fines de la descongestión de los grandes....”

**Sr. Presidente (Cafferata).** — En consideración. Si no se observa se dará por aprobado.

—Aprobado.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — “Implantación de industrias en la zona de producción....”

**Sr. Presidente (Cafferata).** — En consideración. Tiene la palabra el señor Wauters.

**Sr. Wauters.** — Me parece que esta segunda parte no es del todo correcta. La transformación de la materia prima responde a múltiples factores, especialmente al costo de la energía necesaria para la industria. En la Argentina están concentradas en el litoral; pues ello responde a la necesidad de combustible importado y a la necesidad de usar materias primas de que carece el país. Cantidad de industrias no han podido implantarse en el interior del país por la falta del elemento obrero capacitado necesario. La materia prima de poco valor se encuentra recargada por fletes exagerados que el producto elaborado soportaría con más facilidad. No obstante, ante la evidencia de los hechos, vienen al litoral a instalarse, lejos de los centros de producción, por ser determinantes otros factores.

**Sr. Trebino.** — Actualmente lo que se pretende es la implantación de las industrias en los centros de producción. Se trata de descongestionar las ciudades haciendo que los obreros vayan a los centros de producción; esa es la finalidad que se persigue. Lo demás ha de venir; ya se tratará de pedir rebaja de los fletes.

**Sr. Presidente (Cafferata).**— Quizás se podría considerar de acuerdo con la proposición del señor ingeniero, agregando aquí, implantación dentro de lo posible en las zonas de producción.

**Sr. Vautier.** — Yo creo que el texto mismo de mi trabajo es más general que la solución propuesta. El texto dice: “Aconsejar que el orden nacional  
“ se establezca una política reguladora de los movimientos de población y  
“ de las concentraciones urbanas, orientada hacia una racional distribución  
“ de la población en el territorio en beneficio del interés general. Favore-  
“ ciendo con un plan de obras públicas (puertos, caminos, ferrocarriles y  
“ colonización), una descentralización de las actividades industriales y comer-  
“ ciales del país y su fijación en nuevas recentralizaciones urbanas en las  
“ zonas de producción de materias primas o en ciudades satélites alrededor  
“ de las grandes ciudades, según lo indiquen las necesidades.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — La Comisión insiste en mantener su despacho? En caso quedará constancia de las manifestaciones del señor ingeniero Vautier.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Se me ocurre que si la Comisión no tiene inconveniente podríamos reemplazar el texto mismo por el texto del trabajo del señor Vautier, que es mucho más amplio y mucho más exacto.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — ¿La Comisión acepta?

**Sr. Trebino.** — ¿La forma en que propone el señor ingeniero?

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Si acepta se va a votar la forma propuesta por el señor delegado. Los que estén por la afirmativa sírvanse levantar la mano.

—Resulta afirmativa.

—Sin observación se aprueba el art. 2º.

—En consideración el art. 3º.

**Sr. Amadeo.** — Me parece mejor que dijera en las Facultades de Ingeniería en vez de Universidades.

**Sr. Wauters.** — ¿Y la escuela de arquitectura? En las facultades faltan otras materias más útiles que el “urbanismo”; “economía política”, por ejemplo.

No es posible hoy resolver problemas de ingeniería sino a base de cálculos económicos. Estamos pagando anualmente 375 millones de pesos a las compañías extranjeras, que nos dan 1.500 millones kilowats hora, para comprar combustibles que los europeos no emplean, pero que nosotros los argentinos debemos pagar a costa de nuestra economía y de nuestro propio trabajo, perjudicando así nuestra balanza de pagos internacionales. Y sin embargo, en las Facultades no hay curso en que pueda examinarse semejante problema, tan interesante y de tanta actualidad; de economía general, no de otra índole.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — La Comisión mantiene el despacho en la forma en que está redactado. Se va a votar el despacho de la Comisión.

—Resulta afirmativa.

**Sr. Vautier.** — En el informe presentado por la Comisión, no se ha

tocado un asunto de mi trabajo que creo que es importantísimo. Todo lo que estamos haciendo sería música si no tuviéramos el instrumento legal para aplicar todas estas mejoras a la ciudad. Dentro del régimen legal existente no se pueden realizar muchas de las mejoras que hemos propuesto aquí, como es la de obligar a dejar espacios libres al fondo. Por eso proponía en mi trabajo que se modifique el estatuto legal de la propiedad, evolucionando hacia una mayor comprensión de los intereses colectivos y la concesión de mayores atribuciones a los poderes públicos en esta materia. Yo comprendo que cuando se le diga al propietario: le vamos a restringir su derecho de propiedad. éste no se sentirá satisfecho; pero si se le dice que se trata de una medida general, que el propietario del otro lado se verá obligado a hacer lo propio y que por lo tanto su casa tendrá dos frentes, el propietario se sentirá satisfecho porque coordina su interés con el interés de todos.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — En consideración el agregado que propone el señor delegado.

**Sr. Vautier.** — Que se modifique el estatuto legal de la propiedad, evolucionando hacia una mayor comprensión de los intereses colectivos.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Se va a votar.

—Resulta afirmativa.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — Se va a dar lectura a las conclusiones como han sido aprobadas.

**Sr. Secretario (Ochoa).** — Da lectura a las conclusiones:

- 1º A los fines de la descongestión de los grandes centros urbanos se propicia la organización de colonias agrícolas, ganaderas y granjas en tierras fiscales o que están en poder de los Bancos del Estado, en forma que sea fácil para los colonos el llegar a ser propietarios de la tierra.
- 2º Aconsejar que en el orden nacional se establezca una política reguladora de los movimientos de población y de las concentraciones urbanas, orientada hacia una racional distribución de la población en el territorio en beneficio del interés general. Favoreciendo con un plan de obras públicas (puertos, caminos, ferrocarriles y colonización) una descentralización de las actividades industriales y comerciales del país y su fijación en nuevas recentralizaciones urbanas en las zonas de producción de materias primas o en ciudades satélites alrededor de las grandes ciudades, según lo indiquen las necesidades.
- 3º Que la economía urbana se desenvuelva en base a un "plan regulador", fijado para cada ciudad o grandes centros de población.
- 4º Recomendar la implantación de cátedras de "Urbanismo" en nuestras Universidades.

**Sr. Presidente (Cafferata).** — La Secretaría había propuesto realizar mañana una visita a los barrios de casas económicas, pero le parece más oportuno diferir esta invitación para el día martes o miércoles de la semana entrante, a fin de que puedan concurrir todos los señores delegados.

Ex-Presidentes de la Comisión Nacional de  
Casas Baratas



Sr. Benjamín Nazar Anchorena

(Años 1921 - 1927)

Dr. Gregorio Aráoz Alfaro

(Año 1917)



## **ACTAS DE LAS SESIONES DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS**

### **6° Reunión**

En Buenos Aires, a 18 de Febrero de 1916, se reúnen en el Ministerio del Interior los miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas, señores doctores Marcelo T. de Alvear y Carlos M. Coll e ingenieros Eduardo M. Lanús y Juan Ochoa, y encontrándose en quórum inician la 6° reunión a las 5.15 p. m.

Se lee el acta anterior y es aprobada.

La Comisión oye el informe que presentan los ingenieros Ochoa y Lanús, sobre su visita al terreno vecino al puerto, cuya cesión se gestiona ante el Gobierno Nacional. Informan los ingenieros de que ese terreno reúne condiciones de extensión y dimensiones, apropiadas para levantar en él un conjunto de casas colectivas para alquilar, provistas de todas las comodidades para las familias que las habitaran, y en condiciones muy ventajosas.

Se realizan algunos cálculos y de ellos deducen los miembros de la Comisión que, aun teniendo que comprar ese terreno a precios corrientes, si el gobierno no lo cediera gratuitamente o en condiciones favorables, podría levantarse en él el primer grupo de casas colectivas, cuyo precio de alquiler resultaría muy pequeño, de acuerdo con los fines de la Ley 9677, y que, asimismo, el capital invertido en compra del terreno, edificación, etc., obtendría con esos alquileres un interés muy bajo, pero suficiente para demostrar el buen éxito financiero de la operación.

Informan también los ingenieros Lanús y Ochoa, de que las construcciones que ahora ocupan ese terreno tienen muy poco valor, y la Comisión llega a la conclusión de que la ocupación de esa propiedad del Estado en las condiciones actuales, significa intereses perdidos de un valor mayor que el gasto que demandaría el alquiler de un local para dar otra ubicación a esas construcciones y al local de la comisaría 22°. Otras informaciones dadas por los ingenieros, y de acuerdo con el propósito indicado en reuniones anteriores, de aprovechar ese terreno por su ubicación estratégica con relación al importante grupo de obreros que trabaja en el puerto y cuyas familias habitan "conventillos" insalubres, la Comisión resuelve proseguir las gestiones tendientes a obtener el mencionado terreno y preparar un anteproyecto en el que se puntualizarán las condiciones en que se realizaría la construcción.

Los ingenieros Ochoa y Lanús informan también sobre la proposición hecha por el constructor Juan José Sanz, domiciliado Neuquén 746, y aparte de algunas observaciones generales referentes a los caracteres de las construcciones que el nombrado proyecta, manifiestan que ante todo es necesario aclarar algunas cuestiones que suscita la presentación, y la Comisión resuelve, con ese fin, citar al interesado para el viernes próximo a las 4.30 p. m.

Con esto se da por terminada la reunión, a las 7.25 p. m.

### 7ª Reunión

En Buenos Aires, a 25 de Febrero de 1916, se reúnen en su sala de sesiones en el Ministerio del Interior, los miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas, doctor Carlos M. Coll e ingenieros Eduardo M. Lanús y Juan Ochoa. Encontrándose en quórum, inician la 7ª reunión a las 5.30 p. m.

Se lee el acta de la reunión anterior, y es aprobada.

Se da entrada a los siguientes asuntos, que pasan a estudio de los miembros de la Comisión:

1º Expediente 2375, Letra C, año 1916, del Ministerio del Interior;

2º Presentación de Leonardo y Blas Panza,, en que solicitan acogerse a los beneficios de la Ley 9677.

Previo un cambio de ideas sobre la necesidad de proveer a la Comisión del personal indispensable para evitar la paralización de los trabajos iniciados, se resuelve insistir ante el Ministro del Interior, en las gestiones tendientes a que se autorice a la Comisión para nombrar dicho personal, conforme a la Ley 9677, a la mayor brevedad posible.

De acuerdo con el propósito de propender a la ejecución inmediata de la Ley 9677, en el sentido de procurar la eliminación paulatina de los "conventillos", mediante la construcción de casas colectivas para alquilar, se resuelve estudiar la distribución actual de la población de la Capital que ocupa esas habitaciones insalubres, y con objeto de reunir antecedentes al respecto, enviar al Intendente Municipal una nota en la que se le solicitará la nómina de los "conventillos" que existan en la ciudad, con indicación del lugar en que se encuentran y de su capacidad habitable, de acuerdo con las ordenanzas y reglamentos municipales en vigor.

Los ingenieros Ochoa y Lanús amplían sus informes anteriores, sobre las características del terreno vecino al puerto, cuya cesión se gestina ante el P. E. y la Comisión resuelve dirigir al Ministro del Interior una nota en que se puntualizarán las razones en que la Comisión funda sus gestiones.

Con ocasión de estudios realizados en una presentación de una particular, se resuelve que en lo sucesivo toda presentación deberá hacerse en sellado de un peso y que los planos, grabados, diagramas, etc., que la acompañen, deberán venir por duplicado.

Después de haber recibido ampliaciones informativas hechas personalmente por el constructor Juan José Sanz, domiciliado Neuquén 746, y relativas a su propuesta de construcción de un conjunto de casas individuales para vender, se resuelve postergar para la próxima reunión la resolución definitiva de la propuesta.

Con esto se da por terminada la reunión, a las 7.10 p. m.

### 8ª Reunión

En Buenos Aires, a 3 de Marzo de 1916, a las 5.30 p. m. se reúnen en su sala de sesiones los miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas,

doctor Marcelo T. de Alvear e ingenieros Eduardo M. Lanús y Juan Ochoa.

Se lee y aprueba el acta de la sesión anterior.

En seguida se resuelve considerar y despachar la solicitud presentada por el constructor Juan José Sanz, domiciliado Neuquén 746, quien propone construir varias casas individuales en un terreno perteneciente a un particular, casas que luego serían vendidas a interesados que, según la proposición, están ya conformes con las condiciones fijadas por el proponente.

De acuerdo con los informes técnicos de los ingenieros Ochoa y Lanús, y estudiada la proposición después desde el punto de vista de su acomodamiento a la Ley 9677, la Comisión resuelve que no es aceptable. La forma de adjudicación propuesta implicaría una concesión especial o limitación de los beneficios de la Ley 9677, que deben tener carácter general, haciéndose la adjudicación por sorteo entre los licitantes que estén en igualdad de condiciones, a juicio de la Comisión. Además, las construcciones que haga la Comisión deben levantarse en terrenos elegidos por la misma, y no determinados por particulares. Las casas que el señor Sanz propone construir serían adjudicadas en propiedad a los interesados, y para el caso, los planos y la forma de subdivisión del terreno no llenan las condiciones necesarias, pues salvo tres de las casas, que realmente serían independientes, las demás formarían parte de un grupo cuyas características no permitirían asegurar la independencia de cada casa. El precio propuesto (9.000 pesos por cada casa), es excesivo para los fines de la Ley 9677 y, por último, el tipo indicado en los planos es defectuoso.

En virtud de lo que antecede se resuelve no hacer lugar a la proposición y tenerla presente sólo en cuanto significa la existencia de interesados en adquirir casas individuales y en cuanto puedan ser aplicables los beneficios que la Ley 9677 acuerda a las casas que construyan los particulares por su cuenta, siempre que sean sometidas a las condiciones impuestas para el caso y a la consiguiente aprobación de la Comisión.

A continuación y con motivo del caso recién estudiado, el ingeniero Ochoa manifiesta que considera conveniente que la Comisión, en vista de que existen interesados en adquirir casas individuales y considerando que pueden haber más, se ocupe de la faz correspondiente de la Ley 9677, en cuanto se propone fomentar la construcción de casas baratas de ese sistema. Con este fin, indica la conveniencia de realizar una licitación, cuyas condiciones se indicarían oportunamente, de terrenos adecuados, como primera medida tendiente a ese fin. El ingeniero Lanús se adhiere a la idea y agrega que podría ensayarse el sistema mediante la construcción de un número relativamente pequeño de casas individuales, a fin de satisfacer ese aspecto de la Ley 9677, con la prudencia debida. El doctor Alvear manifiesta que, de acuerdo con las ideas sustentadas por él en reuniones anteriores, considera mejor que la Comisión dirija sus esfuerzos en el sentido de construir casas baratas colectivas, que serían las destinadas a resolver más pronto el problema de la insalubridad de las habitaciones baratas actuales, que debe ser la preocupa-

ción principal de la Comisión. Agrega que, independientemente de esa razón de urgencia, la experiencia de las naciones europeas donde más desarrollo ha alcanzado la construcción de casas baratas, ha demostrado que dan mejor resultado las casas colectivas, no solamente desde el punto de vista financiero sino también desde el de la comodidad de los ocupantes, a quienes no se obliga a habitar siempre en el mismo sitio, punto éste muy importante, por cuanto esos ocupantes son personas cuyos modos de vida y trabajo no les aseguran la permanencia en un lugar determinado durante el largo tiempo al cabo del cual se harían propietarios de las casas individuales. Sin embargo, como se trata de ensayar en escala reducida la construcción de casas individuales, considera aceptable la idea en consideración a que, por otra parte, se procuraría realizar el ensayo en condiciones especiales, es decir, construir esas casas en terrenos baratos, fuera de los grandes centros de población, tal como se ha hecho en Europa; de manera que, el menor valor de los terrenos podría compensar el mayor costo de la edificación, en comparación con los términos correlativos de las casas colectivas, de modo que, en último caso, las individuales podrían ser alquiladas como las otras, si no tuviera buen éxito el sistema de su transferencia en propiedad.

En consecuencia, la Comisión resuelve iniciar las gestiones tendientes al fin indicado.

La Comisión entra a considerar la proposición de José Gastaldi y A. Colombano, domiciliados Cangallo 1053, quienes ofrecen en venta terrenos situados en Villa Real, según planos que acompañan. Previo un cambio de ideas al respecto, y considerando que esos terrenos por su ubicación y otras circunstancias, podrían servir para la construcción de casas individuales, se resuelve tener presente la propuesta para cuando la Comisión resuelva emprender esa clase de construcciones.

La Comisión se entera de la nota que inicia el expediente 2375 C. 1916, venido del Ministerio del Interior. Se resuelve informar que la Comisión, en atención a la consideración que le merece la Contaduría General de la Nación, la informará oportunamente de la reglamentación que proyecte para la Ley 9677. (Expte. 1-I-916).

Considerada una nota en que Leonardo y Blas Panza, domiciliados Garray 2417, piden que la Comisión construya casas baratas individuales en terrenos de los solicitantes, se resuelve tenerla presente para cuando se emprenda esa clases de construcciones.

Con esto se da por terminada la reunión, a las 7.45 p. m.

### **9ª Reunión**

En Buenos Aires, a 17 de Marzo de 1916, se reúnen a las 5.35 p. m. en su sala de sesiones, los miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas, doctor Marcelo T. de Alvear, doctor Carlos M. Coll, doctor Gregorio Aráoz Alfaro e ingenieros Juan Ochoa y Eduardo M. Lanús.

Se lee y se aprueba el acta de la sesión anterior.

Por secretaría se comunica que no hubo sesión el 10 del corriente, por falta de quórum.

Acto continuo se produce un cambio de ideas respecto de la situación creada a la Comisión por no haberse resuelto aún la cuestión relativa a que se la autorice a nombrar el personal que requiere el trabajo a que debe entregarse la Comisión. Esta resuelve encomendar al Presidente de la misma que se entreviste con el Ministro del Interior a objeto de manifestarle que la Comisión no puede cumplir con las obligaciones que derivan de la Ley de cuyo cumplimiento está encargada, si no se resuelven favorablemente las gestiones que ha hecho para que se la provea del personal que necesita.

El doctor Carlos M. Coll presenta un proyecto de reglamentación de la Ley 9677, como base para que se inicie la consideración del punto. Informa sobre las tendencias generales de su proyecto y pide que, en ejemplares por separado, pase a estudio de los demás miembros de la Comisión, a fin de que puedan anotar las observaciones que estimen convenientes, y que se fije una de las próximas reuniones para comenzar a discutir sobre el asunto. La Comisión decide que a ese efecto quede señalada la última reunión del próximo mes de Abril.

Con esto se da por terminada la reunión a las 7.10 p. m.

### 10ª Reunión

En Buenos Aires, a los 7 días del mes de Abril de 1916, se reúnen a las 5.30 p. m., en su sala de sesiones del Ministerio del Interior, los miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas, doctores Marcelo T. de Alvear, Gregorio Aráoz Alfaro y Carlos M. Coll e ingeniero Juan Ochoa.

Se lee el acta de la sesión anterior, y es aprobada.

El Doctor Alvear informa de que, conforme a lo resuelto en la reunión anterior, ha puesto nuevamente en conocimiento del Ministro del Interior el hecho de que la Comisión Nacional de Casas Baratas continúa imposibilitada para regularizar su funcionamiento y llevar a la práctica la Ley 9677, porque aún no se ha provisto del personal de oficina que le es indispensable; y agrega que el Ministro del Interior le ha prometido hacer las gestiones necesarias para que se resuelva inmediatamente la cuestión.

La Comisión resuelve solicitar a la Contaduría General de la Nación sus vistas respecto de la Ley 9677 en las partes relacionadas con el manejo de fondos y demás operaciones que puedan relacionarse con la Ley de Contabilidad y con las funciones de la Contaduría General.

Resuelve la Comisión ordenar que sean reunidos todos los antecedentes relativos a su labor desde que se constituyó, para preparar los elementos de la memoria de que habla el artículo 22 de la Ley 9677.

El Presidente informa de que con fecha 17 de Marzo último se envió al Ministro del Interior una nota en la cual se pidió que se disponga lo condu-

cente a que el Banco de la Nación ponga a disposición de la Comisión Nacional de Casas Baratas los fondos depositados con ese objeto en virtud de la Ley N 7102, y abra la cuenta correspondiente.

Se da entrada a los siguientes asuntos:

- 1) Nota en que Cayetano Costa, domiciliado Sáenz Peña 251, solicita se le construya o permita construir, acogiéndose a la Ley 9677, una casa barata en un terreno de su propiedad. Se resuelve citar al interesado para que puntualice y aclare su pedido;
- 2) Expediente 3677.V.1916. Ministerio del Interior. Se resuelve contestar a la nota que inicia el expediente, reproduciendo y ampliando el contenido y los fundamentos de la nota en que se pidió el terreno en cuestión. (Expte. 2-I-1916).
- 3) Expediente 16461.H.1915, Ministerio del Interior. Se resuelve insistir en lo informado a fs. 10 y 11 del mismo expediente, agregando que las dificultades respecto de la fiscalización, a que se refiere la Dirección de Rentas, serán salvadas en la Reglamentación de la Ley 9677, que prepara la Comisión, y respecto de cuyos puntos pertinentes consultará oportunamente a esa repartición.
- 4) Notas de 20 de Marzo y 3 de Abril de 1916, de la Secretaría de Hacienda y Administración, de la Intendencia Municipal de la Capital, acompañadas de dos nóminas de conventillos. Se resuelve archivarlas para emplearlas en su oportunidad. (Expte. 3-C-1916).

Con lo que se da por terminada la reunión, a las 7.40 p. m.

# Antecedentes Legislativos del Uruguay y de Chile

## DERECHO A LA VIVIENDA

### Préstamos a los empleados y obreros con derecho a Jubilación

#### PODER LEGISLATIVO

El Senado y la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General,

#### DECRETAN:

Artículo 1º — Los empleados públicos y los empleados y obreros de empresas particulares, comprendidos en los beneficios de las leyes sobre jubilaciones, que tengan más de 10 años de servicio y que estén en situación legal de jubilarse y de percibir la asignación correspondiente, si se encontraran en algunos de los casos previstos para ello, podrán realizar con el Banco Hipotecario, además de las operaciones ordinarias de éste, y en las condiciones especiales determinadas por esta Ley, las que siguen:

- a) Adquisición de fincas de propiedad del Banco.
- b) Adquisición de fincas pertenecientes a particulares; y
- c) Préstamos de edificación.

Las operaciones de los incisos a) y b) se refieren exclusivamente a inmuebles situados en el Departamento de Montevideo, con las restricciones sobre ubicación de propiedades urbanas susceptibles de hipotecarse a favor del Banco, contenidas en la Ley orgánica.

Esas operaciones también podrán hacerse sobre inmuebles situados en núcleos de población del mismo Departamento de Montevideo, aun cuando no se hallen próximos al radio urbano de la Capital, ni comprendidos dentro de las villas y pueblos del Departamento.

Entre los empleados públicos a que se refiere este artículo están incluidos los de las Instituciones y establecimientos autónomos del Estado.

También están incluidos los jefes y oficiales del Ejército y la Armada, en situación de actividad o retiro, debiéndose tomar como base, a los efectos de la retención a que se refiere el art. 6º, la asignación determinada por la Ley de Presupuesto, sin tener en cuenta las compensaciones y suplementos extraordinarios por razón del desempeño del cargo.

Art. 2º — Los empleados y obreros a que se refiere el art. 1., pero que no tengan los 10 años de servicios, podrán también operar con el Banco en las condiciones especiales establecidas en esta Ley, para los que tengan dichos 10 años o más, siempre que, hasta tanto tengan ese límite mínimo de servicios, otorguen la garantía de otro empleado u obrero que reúna aquella condición y que no haya operado, a su vez, con esta Institución, en las con-

diciones especiales de esta Ley. Regirá, tanto para el que opere como el que garante, lo dispuesto en el artículo 6º, respecto a la retención mensual a que esa disposición se refiere. Una vez hecha la retención que corresponda al primero, se dejará sin efecto la correspondiente al garante.

Art. 3º—Para todas esas operaciones será condición esencial que la finca —hasta tanto la deuda con el Banco se halle reducida al setenta por ciento de su monto— se destine a vivienda de los mismos empleados, de su familia o personas a su cargo, o de los ascendientes y descendientes, en línea directa de ambas ramas, del empleado u obrero o de su cónyuge, no pudiendo ser arrendada a personas extrañas a las que acaban de mencionarse, salvo que el Banco, en casos especiales, lo autorice.

Si el empleado u obrero, o el jubilado, en el caso de haber optado ya el adquirente a la jubilación, quisiera transferir la propiedad a otra persona que no tenga el mismo carácter de empleado u obrero, y las demás condiciones establecidas en el art. 1º, la suma adeudada al Banco deberá también reducirse previamente al setenta por ciento de su monto primitivo.

Art. 4º—La venta de fincas de propiedad del Banco se realizará a un plazo máximo de 30 años, sin obligación de entrega alguna al contado, y mediante el pago de cuotas trimestrales iguales, que se abonarán mensualmente por terceras partes, y que comprenderán el interés y la amortización de la deuda.

El primero no excederá del seis por ciento anual, y la segunda será la que corresponda para que la extinción de la deuda se verifique por la amortización acumulativa, en el plazo pactado para la duración de la operación. En estos casos el Banco no cobrará comisión.

Art. 5º—La operación de compra al Banco se formalizará suscribiéndose por ambas partes un boleto de compra-venta. Sin embargo, el comprador podrá exigir el otorgamiento por cuenta de la Institución, de la respectiva escritura pública, así que haya amortizado por lo menos el cincuenta por ciento del precio de compra, y quedando hipotecado el bien comprado a favor del mismo Banco, hasta la extinción total de la deuda.

Art. 6º—Mientras el empleado u obrero, o el jubilado que haya operado en el Banco, perciba sueldo o jubilación, la oficina, institución o empresa encargada de abonar dicho sueldo o jubilación retendrá mensualmente, de su importe, la cuota correspondiente a la operación realizada y la entregará al Banco Hipotecario, dentro de los cinco días del respectivo pago, pasando al referido Banco las comunicaciones pertinentes, a fin de que se acredite esas retenciones a cada comprador. Bastará para ello que el pedido de retención le sea dirigido por solicitud firmada por el Banco Hipotecario y el interesado, o solamente por el Banco, en el caso de que el empleado u obrero hubiere sido jubilado.

Esta retención no podrá exceder, en caso alguno, del equivalente al cuarenta por ciento del sueldo mensual asignado al empleado u obrero por la Ley de Presupuesto, o por los presupuestos que rijan en el momento de la

operación en los diversos organismos, instituciones o empresas comprendidas en esta Ley.

Una vez presentada la referida solicitud de retención, tendrá preferencia sobre cualquier operación que el empleado u obrero o jubilado puedan realizar, con posterioridad, sobre el sueldo o jubilación.

Art. 7º — Para autorizar operaciones que no importen una retención superior al 25 % del sueldo del empleado u obrero, bastará la simple mayoría del Directorio.

Art. 8º — Fallecido el adquirente de una finca vendida por el Banco, los herederos podrán optar:

- a) Por continuar abonando las respectivas cuotas mensuales, sin que quede para nada afectada la pensión, si la hubiere.
- b) Por enajenar la propiedad, tomando a su cargo el nuevo comprador todas las obligaciones del causante, siempre que se trate de un empleado u obrero que reúna las condiciones establecidas en el art. 1º.
- c) Por vender la propiedad a personas que no tengan el carácter y condiciones a que acaba de hacerse referencia, pero en ese caso registrará lo dispuesto en el párrafo 2º del artículo 3º.
- d) Por abandonar la operación de compra, retrovertiendo la finca al Banco, el cual, según el estado en que se halle su valor en el momento de la devolución, y las sumas que se hubieren amortizado del precio de venta, fijará el monto de la cantidad cuya devolución estime razonable y equitativa.

Cuando las partes no puedan ponerse de acuerdo sobre el monto de la cantidad a devolverse, el conflicto se someterá al arbitraje, que será gratuito, nombrándose un árbitro por cada parte, decidiendo el Juez competente.

Art. 9 — En el caso de fallecimiento a que se refiere el artículo anterior, si los herederos optaran por la devolución de la finca y no tuvieran otros bienes de fortuna que les permitiera realizarla con las formalidades legales a juicio de dicho Banco, éste tomará a su cargo la tramitación de los autos sucesorios respectivos en lo que se refiere a los servicios de abogado y procurador, utilizando a ese efecto su propio personal.

Art. 10. — Si el adquirente lo deseara, el Banco Hipotecario concertará con el de Seguros del Estado, la contratación de una póliza de seguro para caso de muerte, la que por la índole de la operación será a capital variable, de forma tal, que al fallecer el comprador, la finca comprada y parcialmente pagada, quede para la familia del causante, a la que se le escriturará por cuenta del Banco Hipotecario, si ya no lo hubiere sido, abonando el Banco de Seguros al Banco Hipotecario el saldo por capital que aún se adeudare a éste. El Banco de Seguros procurará que la cuota adicional mensual a abonarse por el concepto referido sea lo más reducida posible. Esa cuota adicional se incluirá en la mensual a pagarse al Banco Hipotecario, rigiendo aún para ese caso la limitación del 40 % establecido por el art. 6º, como máximo

de las retenciones que podrán efectuarse en los sueldos de los empleados o en sus jubilaciones. El Banco Hipotecario entregará al de Seguros, en seguida de percibida, la mencionada cuota adicional.

El Banco de Seguros fijará las condiciones que han de regir esta clase de seguros.

Cuando comprendido el premio del seguro, la retención del sueldo no excediera del 30 %, el seguro será obligatorio.

Mediando seguro, el Banco Hipotecario podrá contratar aún con empleados que no tengan 10 años de servicios y que no estén en istuación de jubilarse.

Art. 11. — Las casas que venda el Banco, de acuerdo con esta ley, siempre que se encuentren en zonas de red cloacal y aguas corrientes, deberán ser provistas independientemente de esos servicios, sin admitirse servidumbres de unas propiedades con otras.

Art. 12. — El Banco fijará las demás condiciones relativas a esas ventas.

Art. 13. — Para las operaciones de adquisición de inmuebles pertenecientes a particulares, a que se refiere el inciso B. del art. 1º, el Banco podrá acordar préstamos hipotecarios en títulos de las series que emite o en efectivo hasta el 85 % del valor real de los respectivos inmuebles, fijado en la forma establecida en su carta orgánica.

Será condición indispensable para el otorgamiento de estos préstamos especiales, que las propiedades que se traten de adquirir llenen, a juicio del Banco, por su ubicación, estado y demás condiciones de habitabilidad, las exigencias requeridas por su destino obligatorio, indicado en el 1er. párrafo del artículo 3º.

Art. 14. — Los préstamos para edificación a que se refiere el inciso C. del artículo 1º, se harán también en títulos hipotecarios de las series que emite el Banco, o en efectivo, acordándose hasta el 85 % del valor de tasación del terreno y de la edificación proyectada, fijado en última instancia por el Directorio, de acuerdo con la carta orgánica, y su importe se entregará por cuotas en la forma corriente, para los préstamos de construcción ordinaria que otorga el Banco.

Art. 15. — Rigen también para las operaciones a que se refieren los dos artículos anteriores, las prescripciones de los artículos 6º al 11, inclusive.

Art. 16. — Los empleados y obreros que tengan el carácter de jubilados o retirados, podrán acogerse a los beneficios que acuerda esta Ley, aplicándose a las operaciones que con ellos se realicen todas las disposiciones contenidas en la misma.

.. Art. 17. — El Banco establecerá un arancel especial, que no podrá exceder del 50 % del establecido para las operaciones generales, para los tasadores inspectores de construcciones y escribanos que deberán intervenir en todas esas operaciones.

La Comisión de administración del Banco no excederá del medio por ciento de lo adeudado, salvo el caso previsto por el artículo 4º.

Art. 18. — En todo lo que no se oponga en lo dispuesto en la presente Ley, se aplicarán a las operaciones de que se trata, las disposiciones pertinentes de la carta orgánica del Banco Hipotecario.

Art. 19. — No regirán para las operaciones a que esta Ley se refiere, las prescripciones restrictivas de las cesiones de sueldo y jubilaciones establecidas por la ley de 25 de Junio de 1908 y demás concordantes.

Art. 20. — Las Sociedades Cooperativas de Consumos, con más de dos años de existencia, constituídas por las personas a que esta Ley se refiere, se encuentran en condiciones legales de contratar y podrán realizar con el Banco préstamos hasta diez mil pesos, con la garantía hipotecaria del terreno y de las construcciones levantadas o que se levanten sobre él, y hasta el 70 % del valor de ambos, siempre que se hallen situados en la zona en que pueden operar dichos empleados y obreros.

Art. 21. — Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones de la Honorable Cámara de Representantes, en Montevideo, a 6 de Julio de 1921.

**Arturo Miranda**

Secretario.

**José F. Arias**

Presidente.

MINISTERIO DE HACIENDA:

Montevideo, Julio 13 de 1921.

Cúmplase, acútese recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el R. N.  
Por el Consejo:

**T. Vidal Belo**

Secretario.

**Batlle y Ordoñez**

**R. Vecino**

## **FOMENTO DE LA EDIFICACION BARATA**

**Decreto - Ley núm. 308 de 9 de Marzo de 1925**

### **EXPOSICION DE MOTIVOS**

El Gobierno, continuando su política de mejoramiento de la vivienda, dicta el presente Decreto - ley, que hará surgir en el país entero poblaciones nuevas de construcciones baratas e higiénicas que aseguren una ancianidad tranquila al proletario de la Nación.

La ley exige un sacrificio económico del Estado; pero el Gobierno estima que es un deber llegar al abaratamiento general de la vida, en cuyo costo la vivienda ocupa una parte importante del haber.

El Gobierno cree resolver el problema mediante el consorcio de los particulares con el Estado. El éxito lo ve en esta unión. El Estado, independiente

de las fuerzas privadas de la Nación, no ha llegado en ningún pueblo, ni llegaría en Chile, a solucionar el problema.

La Ley protege la inversión de grandes capitales nacionales o extranjeros, bajo la garantía del Estado, para el interés y la amortización. De este modo podrán venir al país las mismas Empresas o Cooperativas constructoras que en Europa o Estados Unidos han realizado estos mismos ideales económicos. Nuestros obreros podrán vivir como viven los obreros de los países más adelantados.

La protección al capital mayor no dificulta la inversión de capitales reducidos. La ley establece la forma cómo el particular podrá disponer de la ayuda del préstamo barato. Se ha elegido a la Caja de Crédito Hipotecario como el organismo más eficiente para realizar la operación con la ayuda del Estado y con el servicio de las obligaciones nuevas, para cubrir las pérdidas que significa el préstamo a bajo interés. La Ley señala el mercado para las nuevas letras hipotecarias. Ocupará fondos cuyo rendimiento vuelve a los propios depositarios. La forma prudente y segura en que la Caja de Crédito Hipotecario hará la parte que le corresponde, evita toda influencia sobre los valores ya emitidos.

Sobre la base económica ya enunciada, se calcula que habrá capacidad para que en corto tiempo pueda llegarse a construir habitaciones baratas hasta por un valor de trescientos millones de pesos (\$ 300.000.000), correspondientes a más o menos treinta mil casitas para obreros y empleados de modesta renta, que se repartirán por el territorio general de la República. Es verdad que al cabo de algún tiempo, el Estado habrá tirado a fondos perdidos una cantidad dada de dinero para cubrir sus garantías o saldar las diferencias de intereses; pero el Gobierno estima que, cualquiera que fuera este sacrificio, merecerá la aprobación de sus conciudadanos.

De este modo se encuentra fuertemente fomentada la cooperación que constituye la solución feliz. El obrero manual, como el obrero intelectual, aprovecharán mejor los recursos de vida de que disponen para ponerse al nivel de las actuales necesidades de una vida civilizada.

Se protege la construcción del edificio cooperativo colectivo, sello de civilización en Europa y en América del Norte y parte importante de la América del Sur. Precisa vivir cerca del trabajo y cerca de la vida civilizada.

Se da margen para que las grandes industrias o empresas comerciales se encarguen de contratar ellas mismas el capital barato que la Ley señala para construir el hogar de sus obreros, cuyo reembolso está garantido por la Empresa y por el descuento quincenal o mensual a los beneficiados. El trabajo del obrero se transforma en dinero, que forma el capital. A mayor rendimiento del trabajo por fuerza espiritual o robustez corporal corresponde una riqueza mayor de capital.

La Ley da un primer paso en la higienización de las habitaciones de los campos y de las minas, hasta hoy abandonadas de todo amparo del Estado.

La Ley reconoce el derecho de propiedad para el pueblo de orden, pro-

ductor de trabajo positivo. Procura satisfacer el justo deseo de mejoría que se siente en el pueblo necesitado de estos beneficios.

El Gobierno espera que aquella parte de sus conciudadanos cuya cultura no le permita definir ni materializar rápidamente los preceptos de la Ley, no se deje torcer por los enemigos del orden establecido. El derecho de propiedad constituye la conquista más valiosa de una democracia bien concebida.—

Firmado: **Dr. Salas.**

### **Decreto - ley núm. 308 sobre fomento de la edificación**

Santiago, 9 de marzo de 1925.

La Junta de Gobierno, de acuerdo con el Consejo de Secretarios de Estado, ha acordado y dicta el siguiente Decreto - ley de habitaciones baratas:

## **DECRETO - LEY DE HABITACIONES BARATAS**

### **TITULO I**

#### **Del Consejo Superior de Bienestar Social**

Artículo 1º — Créase un Consejo Superior de Bienestar Social que sustituirá al Consejo Superior de Habitaciones para Obreros, establecido por la Ley Nº 1838, de 20 de Febrero de 1906.

Art. 2º — El Consejo Superior de Bienestar Social tendrá las atribuciones que le confiere el presente Decreto - Ley y las que concede la Ley número 1838, de 20 de Febrero de 1906, al Consejo Superior de Habitaciones para Obreros.

Art. 3º — El Consejo Superior de Bienestar Social se compondrá: del Director General de la División de Higiene Social, que la presidirá; de dos miembros designados por el Presidente de la República; del Director General de Contabilidad; de dos miembros designados por el Consejo de la Caja de Crédito Hipotecario; del Director General de Trabajo; de un miembro nombrado por la Dirección General de Sanidad; de un arquitecto elegido por la respectiva Facultad de la Universidad de Chile; de un miembro de una Sociedad de obreros o de empleados que tenga personería jurídica, designado por el Presidente de la República.

Los miembros del Consejo Superior de Bienestar Social serán nombrados por un período de tres años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

El Consejo no podrá sesionar con menos de cinco de sus miembros.

Art. 4º — Los Consejos Departamentales de Habitaciones para Obreros creados por la Ley 1838, de 20 de Febrero de 1906, se reemplazan por funcionarios de las Tenencias y Capitanías de Higiene Social, que representarán al

Consejo Superior de Bienestar Social dentro del territorio de sus respectivas jurisdicciones.

Art. 5º — Para el cumplimiento de las obligaciones del Consejo Superior de Bienestar Social que esta Ley prescribe, el Estado destinará la suma de diez millones de pesos (\$ 10.000.000) y el producto de la contribución que establece el artículo siguiente:

Art. 6º — Desde el 1º de Enero de 1926, los sitios eriazos ubicados dentro de los barrios urbanos de las ciudades de más de treinta mil habitantes, pagarán una contribución adicional del diez por ciento sobre la renta calculada según la ley correspondiente.

Esta contribución adicional se elevará progresivamente en un dos por ciento por cada año que el sitio permanezca sin edificar.

La Dirección de Impuestos Internos determinará anualmente los sitios gravados con esta contribución adicional y el monto de ella.

Las habitaciones declaradas inhabitables por el Consejo Superior de Bienestar Social se considerarán como sitios eriazos para los efectos de esta disposición.

Art. 7º — El Consejo Superior de Bienestar Social destinará las rentas de sus poblaciones a la conservación y mejoramiento de las mismas y a la construcción de nuevas, en la forma que determina esta ley.

## TITULO II

### De la Edificación Barata

Art. 8º — Habitación barata para los efectos de esta Ley, es aquélla cuya renta de arrendamiento no exceda de trescientos pesos (\$ 300) mensuales, o la casa individual cuyo valor no exceda de treinta mil pesos (\$ 30.000) en las ciudades de Santiago y Valparaíso. En las demás ciudades de la República estos valores máximos se fijarán por el Presidente de la República a indicación del Consejo de Bienestar Social.

Art. 9º — El Estado, de acuerdo con las bases que fije el Presidente de la República a indicación del Consejo Superior de Bienestar Social, garantiza el interés de los capitales que se inviertan por Sociedades o Empresarios en la construcción de habitaciones baratas, en grupos que comprendan a lo menos cincuenta casas.

Será motivo de preferencia para otorgar esta garantía, el que las casas sean destinadas a la venta a plazo, en cuyo caso las transferencias de dominio se harán por intermedio del Consejo Superior de Bienestar Social.

Art. 10. — El Consejo Superior de Bienestar Social podrá adquirir cualquier grupo de casa construídas de acuerdo con las disposiciones del presente Decreto-Ley, con objeto de transferirla a los particulares que lo soliciten.

Art. 11. — La Caja de Crédito Hipotecario prestará en dinero efectivo el 70 % del valor del terreno y edificio, al 5 % de interés y al 1 % de amorti-

zación, a las personas naturales y jurídicas nacionales que edifiquen habitaciones baratas.

Las obligaciones contraídas en esta forma quedarán garantidas con hipotecas de la propiedad y sujetas a las disposiciones de la Ley de la Caja y de su ordenanza, en lo que no sea contraria a la presente Ley.

El Presidente de la República podrá disponer, a indicación del Consejo Superior de Bienestar Social, que estos préstamos se concedan con garantías de propiedades ubicadas en ciudades no incluídas entre aquellas en que la Caja de Crédito Hipotecario autoriza operaciones de préstamo.

Art. 12. — Para los efectos del artículo precedente, la Caja de Crédito Hipotecario emitirá títulos de crédito de cualquiera de sus series en moneda corriente o en oro, moneda nacional o extranjera, expresándose en dichos títulos su calidad de bonos de construcciones emitidos con garantía del Estado. Estos Títulos quedan sujetos a las reglas generales de las cédulas hipotecarias y a los preceptos de esta Ley.

Art. 13. — Las Compañías extranjeras de Seguros invertirán sus fondos de garantía en la adquisición de letras emitidas en conformidad al artículo anterior.

Las Cajas de Ahorro, las Cajas de Previsión de Empleados Particulares creadas por el Decreto - Ley N° 188, de 31 de Diciembre de 1924, y las Cajas de Seguro de Enfermedades creadas por Ley N° 4054, de 8 de Setiembre de 1924, invertirán de preferencia sus fondos de reserva en la adquisición de las letras emitidas en conformidad al artículo anterior.

Art. 14. — El Estado saldará anualmente las diferencias que resultaren entre el servicio de las letras hipotecarias emitidas y el de las deudas contraídas, así como también cualquiera otra diferencia proveniente de esas operaciones.

Art. 15. — La Caja de Crédito Hipotecario sólo podrá prestar hasta la cantidad de \$ 50.000.000 durante el presente año. En los años posteriores este límite será determinado anualmente por el Presidente de la República a indicación del Consejo Superior de Bienestar Social y previo acuerdo de la Caja de Crédito Hipotecario.

Art. 16. — Los intereses penales en que incurrieren los deudores de los préstamos contemplados en esta Ley, serán de abono del Estado.

Art. 17. — El Consejo Superior de Bienestar Social podrá acogerse, con aprobación del Presidente de la República, a los préstamos que autoriza esta Ley, ya sea con el objeto de edificar en donde se manifiesta la necesidad de habitaciones baratas, ya sea para dar cumplimiento a las obligaciones que le señala esta Ley.

Art. 18. — Se dará preferencia a los préstamos que soliciten las Cajas de Ahorro, Sociedades de Obreros y de Empleados con personalidad jurídica, para construir habitaciones destinadas a ser transferidas a sus socios; a los de las cooperativas que formen con este objeto el personal de las instituciones armadas, empleados públicos y de empresas del Estado; a los de las socieda-

zación, a las personas naturales y jurídicas nacionales que edifiquen habitaciones baratas.

Las obligaciones contraídas en esta forma quedarán garantidas con hipotecas de la propiedad y sujetas a las disposiciones de la Ley de la Caja y de su ordenanza, en lo que no sea contraria a la presente Ley.

El Presidente de la República podrá disponer, a indicación del Consejo Superior de Bienestar Social, que estos préstamos se concedan con garantías de propiedades ubicadas en ciudades no incluidas entre aquellas en que la Caja de Crédito Hipotecario autoriza operaciones de préstamo.

Art. 12. — Para los efectos del artículo precedente, la Caja de Crédito Hipotecario emitirá títulos de crédito de cualquiera de sus series en moneda corriente o en oro, moneda nacional o extranjera, expresándose en dichos títulos su calidad de bonos de construcciones emitidos con garantía del Estado. Estos Títulos quedan sujetos a las reglas generales de las cédulas hipotecarias y a los preceptos de esta Ley.

Art. 13. — Las Compañías extranjeras de Seguros invertirán sus fondos de garantía en la adquisición de letras emitidas en conformidad al artículo anterior.

Las Cajas de Ahorro, las Cajas de Previsión de Empleados Particulares creadas por el Decreto - Ley N° 188, de 31 de Diciembre de 1924, y las Cajas de Seguro de Enfermedades creadas por Ley N° 4054, de 8 de Setiembre de 1924, invertirán de preferencia sus fondos de reserva en la adquisición de las letras emitidas en conformidad al artículo anterior.

Art. 14. — El Estado saldará anualmente las diferencias que resultaren entre el servicio de las letras hipotecarias emitidas y el de las deudas contraídas, así como también cualquiera otra diferencia proveniente de esas operaciones.

Art. 15. — La Caja de Crédito Hipotecario sólo podrá prestar hasta la cantidad de \$ 50.000.000 durante el presente año. En los años posteriores este límite será determinado anualmente por el Presidente de la República a indicación del Consejo Superior de Bienestar Social y previo acuerdo de la Caja de Crédito Hipotecario.

Art. 16. — Los intereses penales en que incurrieren los deudores de los préstamos contemplados en esta Ley, serán de abono del Estado.

Art. 17. — El Consejo Superior de Bienestar Social podrá acogerse, con aprobación del Presidente de la República, a los préstamos que autoriza esta Ley, ya sea con el objeto de edificar en donde se manifiesta la necesidad de habitaciones baratas, ya sea para dar cumplimiento a las obligaciones que le señala esta Ley.

Art. 18. — Se dará preferencia a los préstamos que soliciten las Cajas de Ahorro, Sociedades de Obreros y de Empleados con personalidad jurídica, para construir habitaciones destinadas a ser transferidas a sus socios; a los de las cooperativas que formen con este objeto el personal de las instituciones armadas, empleados públicos y de empresas del Estado; a los de las socieda-

des cooperativas de construcción y finalmente a los particulares que edifiquen para el arrendamiento.

Con relación al tipo de construcción se dará preferencia al edificio cooperativo - colectivo, entendiéndose por tal toda construcción de un solo cuerpo asísmico e incombustible, destinado a diez familias que sea copropietarias del inmueble.

Art. 19. — Las Tesorerías Fiscales descontarán de los respectivos sueldos las cuotas correspondientes al servicio de cooperativas que formen los empleados públicos para acogerse a los beneficios de esta Ley.

Art. 20. — Los edificios cooperativos-colectivos que se edifiquen dentro de los tres primeros años de la vigencia de esta Ley y que se construyan dentro del barrio urbano de las ciudades, quedan exentos por 10 años de todo impuesto fiscal o municipal.

Continuarán pagándose las contribuciones que graven el terreno en el momento de ser ocupado por un edificio cooperativo - colectivo.

Art. 21. — El Consejo Superior de Bienestar Social deberá prestar su aprobación a los planos, especificaciones, presupuestos y ubicaciones de las construcciones que se acojan a la presente ley y fiscalizará su correcta ejecución.

Dichos planos y especificaciones se ajustarán a las normas generales que determine el Presidente de la República, a indicación del Consejo Superior de Bienestar Social.

Art. 22. — Para aceptar las solicitudes de préstamos destinados a la construcción de poblaciones, el Consejo Superior de Bienestar Social exigirá que se consulte la ejecución previa o simultánea de las obras de pavimentación de calles, alcantarillado, luz y agua potable. El costo de estas obras formará parte del valor de los edificios para los efectos de los préstamos contemplados en el artículo 11 de esta Ley.

Art. 23. — En donde no hubiere servicios de alcantarillado público y agua potable, el Consejo Superior de Bienestar Social, de acuerdo con el Consejo de Obras Públicas de Santiago, determinarán la forma cómo se dará cumplimiento al artículo anterior, teniendo presente las exigencias de la higiene moderna.

Art. 24. — Las Municipalidades respectivas prestarán atención preferente al aseo de las calles y extracción de las basuras en las poblaciones construídas al amparo de esta Ley.

Art. 25. — Las poblaciones que se edifiquen en conformidad a la presente Ley deberán contar cuando el Consejo Superior de Bienestar Social lo crea oportuno, con locales para todos o algunos de los siguientes servicios: escuelas, plazas de juegos infantiles, policlínico, farmacia, mercado, restaurant popular, teatro y correo.

El terreno para estos locales será cedido gratuitamente al Consejo de Bienestar Social por la entidad constructora, y la construcción será de cuenta del Consejo.

El Consejo podrá dar en arrendamiento los locales que no sean ocupados por servicios del Estado.

Art. 26. — Se declaran de utilidad pública los terrenos que sean necesarios para la edificación, higienización o ensanche de las poblaciones a que se refiere la presente Ley, a juicio del Consejo de Bienestar Social y con aprobación del Presidente de la República.

La expropiación se llevará a cabo según los procedimientos fijados en la Ley N° 3.313, de 21 de Setiembre de 1917.

Art. 27. — Se declaran libres de derechos de aduanas los artefactos sanitarios destinados a las habitaciones a que se refiere la presente Ley, y serán liberados por el Presidente de la República a petición del Consejo Superior de Bienestar Social.

Art. 28. — El Presidente de la República fijará el radio urbano de las ciudades en que se aplique esta Ley.

Art. 29. — La Ley N° 1.838, de 20 de Febrero de 1906, se aplicará a las casas dadas por los patronos en uso a sus obreros.

Art. 30. — Habitación obrera para los efectos derivados de la Ley número 1.838, de 20 de Febrero de 1906, es aquélla cuya renta de arrendamiento mensual no exceda de \$ 150, o la casa individual cuyo valor sea inferior a \$ 15.000.

Art. 31. — La presente Ley regirá desde el 1° de Marzo del año en curso.

Tómese razón, comuníquese, publíquese e insértese en el Boletín de las Leyes y Decretos del Gobierno. — **E. Bello C.** — **C. A. Ward.** — **P. P. Dartnell.** — **J. S. Salas.**

---

**Decreto que esclarece el alcance de una disposición del Decreto - Ley N° 308, sobre habitaciones baratas**

N° 413 — Santiago, 26 de Junio de 1925. — Vistos estos antecedentes y teniendo presente lo dispuesto en el art. 11 del Decreto - Ley 308, por el cual se dispone la forma y el monto de los préstamos que efectuará la Caja de Crédito Hipotecario a las personas naturales o jurídicas que edifiquen habitaciones baratas; y

**CONSIDERANDO:**

1° — Que el objeto de esta Ley, según se desprende de la letra y del espíritu de sus disposiciones, es propender al aumento de habitaciones baratas e higiénicas para satisfacer las necesidades de cada localidad;

2° — que este propósito puede satisfacerse no sólo construyendo habitaciones nuevas, sino también mediante la construcción de obras de mejoramiento, de ampliación o de simples reparaciones de las casas ya existentes; y

3° que la palabra edificar tiene en la terminología corriente, entre los profesionales de este arte, no solo el de levantar edificios nuevos, sino también el de reparar los ya existentes,

DECRETO:

1º — Se declara que los préstamos a que se refiere el art. 11 del Decreto-Ley N° 308, para la construcción de habitaciones, se concederán además para la reparación de las viviendas que deban ser saneadas a fin de liberarse de la sanción contemplada en el art. 1º del Decreto - Ley N° 261; y

2º — La Caja de Crédito Hipotecario podrá prestar hasta el 10 % del dinero que habla el art. 15 del Decreto - Ley N° 308, para efectuar las reparaciones fijadas por las autoridades del Consejo Superior de Bienestar Social.

Tómese razón, regístrense, comuníquese, publíquese e insértese en el Boletín de las Leyes y Decretos del Gobierno. — **Alesandri**. — **J. S. Salas**.

**DECRETO — LEY NUM. 696, QUE AGREGA EL ART. 32 AL DECRETO — LEY NUM. 308**

Santiago, octubre 17 de 1925.

Con esta fecha se ha decretado lo siguiente:

El Vicepresidente de la República, de acuerdo con el Consejo de Secretarios de Estado, dicta el siguiente Decreto-Ley:

Artículo 1º — Se modifica el art. 3º del decreto-Ley N°. 308, de 9 de marzo del presente año, en la parte que dice que el Consejo Superior de Bienestar Social será presidido por el Director general de la División de Higiene Social, y se declara que la presidencia del referido Consejo corresponderá al Ministro de Estado, de cuyo Departamento depende ese servicio.

Art. 2º — Dentro de las atribuciones que corresponden al Consejo Superior de Bienestar Social, estarán las de preparar y estudiar los proyectos de la legislación social y de las reformas urgentes que requieran las leyes en vigencia para su aplicación, y tener la supervigilancia de los organismos creados para el correcto funcionamiento de ellos.

A este efecto, a indicación de su Presidente y oída la Dirección General del Trabajo, podrá convocar a Asamblea y realizar encuestas e investigaciones para su mejor estudio.

Dentro del Consejo de Bienestar Social habrá una sección servida por su mismo personal que se encargará de todo lo relacionado con las atribuciones generales establecidas en este artículo, de acuerdo con el Reglamento que sobre esta materia dictará el Presidente de la República.

Art. 3º — Se complementa el Decreto-Ley N° 308, de 9 de marzo de 1925, sobre fomento de la edificación barata, con el siguiente artículo:

Art. 32. — La Caja de Crédito Hipotecario prestará en dinero efectivo al 5 % de interés y 7 % de amortización, por el 30 % del valor del terreno y edificio, a las Sociedades obreras y empleados con personalidad jurídica para construir habitaciones destinadas a ser transferidas a sus socios, a los de las Cooperativas que se formen con ese objeto y Cajas de Ahorro, con arreglo a

las disposiciones de este Decreto-Ley y sin perjuicio de los préstamos acordados en el art. 11.

Del cumplimiento exacto de las obligaciones contraídas responderán sólidamente el socio y la Sociedad, debiendo ésta quedar sometida a las disposiciones del Reglamento que al efecto dictará el Presidente de la República, oído el Consejo de la Caja de Crédito Hipotecario.

La Sociedad favorecida con estos préstamos deberá depositar previamente en la Caja de Crédito Hipotecario el 50 % del valor de los edificios para garantizar el buen uso de la casa y las obligaciones contraídas por la Sociedad y por el socio, quedando obligado a tomar un seguro de vida en la forma que determine la Caja de Crédito Hipotecario, para responder del saldo insóluto en caso de fallecimiento.

Tómese razón, regístrese, comuníquese e insértese en el Boletín de Leyes y Decretos del Gobierno.

**LUIS BARROS BORGOÑO. — P. L. FERRER.**

---

# ACTUALIDAD

---

**CONFERENCIA PRONUNCIADA POR EL Dr. NICOLAS REPETTO, EL 17 DE NOVIEMBRE DE 1934, EN EL LOCAL DE LA COOPERATIVA "EL HOGAR OBRERO", CANGALLO 2070, CON MOTIVO DE LA INAUGURACION DE LA EXPOSICION DE "LA VIVIENDA IDEAL", SOBRE EL TEMA: PERFECCIONEMOS LA VIVIENDA.**

Antes de desarrollar el tema de mi conferencia, deseo decir dos palabras para disipar cualquier equívoco que pudiera suscitarse acerca del concepto o del criterio que hoy informa la actividad de nuestra cooperativa en materia de construcción de viviendas. Quiero hacerlo notar, como he dicho, para disipar cualquier equívoco, pues "El Hogar Obrero", en principio, considera que las viviendas colectivas responden más exactamente a las finalidades económicas, porque estas viviendas son las que permiten concentrar un gran número de habitantes y poner al alcance de los mismos cierta cantidad de elementos de confort, tales como la calefacción, el suministro del agua caliente, la renovación del aire, etc., elementos de higiene y confort que difícilmente pueden asegurarse dentro del sistema de las viviendas individuales a causa de su elevado costo de instalación y funcionamiento.

Las grandes viviendas colectivas construídas por "El Hogar Obrero", que suman tres, han ido acentuando un perfeccionamiento evidente y tendemos a completar nuestra obra por la construcción de una nueva vivienda colectiva, en la cual trataremos de realizar todas aquellas comodidades que aconsejan una buena aplicación del dinero para asegurar a los socios inquilinos la mayor suma de ventajas dentro de la más completa economía.

Vamos a explicar ahora por qué llamamos viviendas individuales e ideales a las que exhibimos en esta exposición. Lo hacemos así por que se trata de viviendas destinadas a ser habitadas por una familia solamente y porque queremos construirlas en adelante de acuerdo a las mejores normas de la orientación, del confort y de la higiene.

La construcción de viviendas individuales está en la tradición de nuestra cooperativa y es poco probable que podamos deshacernos de esa tradición sin que pase mucho tiempo. Nuestra Cooperativa se ha iniciado y ha sido durante sus siete u ocho primeros años, una cooperativa de construcción. Los socios que aportaban sus ahorros para hacerles ganar algún interés, los ponían así a la disposición de aquellos otros socios que necesitaban construir su vivienda.

Así comenzó nuestra cooperativa; así llegó a construir en la ciudad de Buenos Aires no menos de doscientas viviendas individuales.

Pero cuando habíamos atesorado esta apreciable experiencia en materia de viviendas individuales, pensamos que ya era hora de que cambiáramos o modificáramos el método o el sistema exclusivo de las viviendas individuales que habíamos seguido hasta entonces. La casita para cada familia exige del socio que desea construirla, cierta suma de dinero, exigencia que la hace inaccesible para la generalidad de los obreros, que apenas ganan el salario mínimo de \$ 160. Por este motivo resolvimos construir viviendas colectivas para alquilar a los socios e iniciamos el nuevo plan levantando en la esquina de Martín García y Bolívar un vasto inmueble con frente a dos calles, desarrollado en cuatro pisos altos, un entresuelo, planta baja y sótano. En los cuatro pisos altos se distribuyeron 32 departamentos repartidos de a 8 por cada piso, departamentos de 3 piezas, cocina y baño, orientados todos ellos en la mejor forma posible dentro, claro está, de las posibilidades que ofrece el terreno, para asegurar la luz y una perfecta ventilación por medio de ventanas exteriores que se enfrentan a puertas internas abiertas sobre corredores o vestíbulos cubiertos.

Visto el éxito de esta primera iniciativa y sin abandonar totalmente la construcción de viviendas individuales, proseguimos la construcción de casas colectivas. A la primera, construida en Martín García y Bolívar, siguió esta de Cangallo 2070, en la que estamos reunidos en este momento. Esta casa ha sido distribuida de acuerdo a un sistema de cuatro torres, con cortes o separaciones transversales de siete metros entre torre y torre y a todo lo ancho del terreno, para asegurar a las habitaciones la mayor cantidad de aire y de insolación durante el día.

Nuestra tercera vivienda colectiva fué construida hace apenas un par de años cerca de la esquina que forman las grandes avenidas Alvarez Thomas y El Cano. Sobre un amplio terreno que tiene frente a dos calles, hemos levantado dos cuerpos de edificio: uno de seis pisos, que da a la calle Alvarez Thomas, y otro de cuatro pisos situado más al fondo del terreno. Esta vivienda señala progresos notables sobre las dos anteriores y ha realizado nuestro ideal de ofrecer a los socios por la suma exigida de \$ 55, magníficos departamentos que constan de un dormitorio, un comedor, una cocina y un espléndido baño.

Pero siempre hay dentro del número considerable de socios afiliados a nuestra cooperativa, algún obrero que disfruta de algún buen salario, algún empleado de comercio que goza de un sueldo discreto; algún socio que puede invertir en la construcción de su casita sumas que varían entre seis mil, ocho mil y hasta diez mil pesos. Son estos socios los que se presentan de tiempo en tiempo a la cooperativa a solicitar un préstamo para construir su vivienda sobre un terreno que ya poseen en propiedad, o para adquirir una casita que ya tienen en vista.

Nosotros no imponemos a los socios que desean construir su casita, ni el

constructor, ni los planos; ellos tienen el derecho de presentarse con los planos, los pliegos de condiciones y demás elementos preparados por el constructor que han elegido libremente. Nosotros nos limitamos a estudiar la distribución del hogar proyectado, a corregir los defectos gruesos, a aconsejar lo que nos parece más conveniente, precauciones indispensables, porque en materia de planos hemos visto cosas tan atroces que nos han obligado a reservarnos el derecho de corregirlos y hasta de imponer la orientación racional que deben tener las casas.

No entendemos aplicar el ahorro que acude a nuestra cooperativa a levantar verdaderos adioses, casitas que no responden a ninguna exigencia de higiene, de confort, ni de ninguna otra naturaleza. Nosotros nos obligamos a revisar los planos, a objetarlos en todo aquello que se refiere a la distribución y a la calidad de los materiales, pero no obstante este empeño nos encontramos a veces con socios reacios, totalmente impermeables a cualquier sugerencia de higiene, confort o belleza. Generalmente nos llegan planos que han sido ideados por los mismos socios, sin admitir siquiera la opinión más o menos autorizada de los constructores. El esposo y la esposa han planeado una vivienda "sui generis" de acuerdo a un sistema particular de vida que cada uno proyecta o ya se tiene en cada hogar, y es así como algunas veces, no obstante haber invitado al socio a cambiar ideas sobre "su plano", no obstante haberle demostrado lo absurdo de su concepción arquitectónica, muchas veces no conseguimos convencerlo del absurdo de sus proyectos, viéndonos obligados por esto a prestar dinero para levantar una casita cuya construcción repudiamos.

A causa de lo anteriormente expuesto, hemos organizado esta exposición para fijar y recomendar algunos modelos de buena distribución, que aseguren sol, aire y luz; que respondan a un concepto moderno e inteligente de lo que debe ser una vivienda; que se inspiren principalmente en las exigencias de la higiene, del confort y de la alegría interior; en una palabra, en ese conjunto de condiciones que hacen la casita amable y la definen como un precioso elemento de vida. A esto responde, precisamente, esta exposición: de aquí saldrán los planos tipos para la vivienda bien concebida, para la vivienda ideal. Y cuando venga en adelante cualquier socio a solicitar un préstamo para construir su casita, nosotros le impondremos la obligación de ajustar los planos a los "planos tipos" adoptados por nuestra cooperativa. Todo esto, naturalmente, dentro de cierta amplitud, sin una rigidez férrea, pero de acuerdo a normas bastante precisas para que provoquen en los solicitantes la decisión de ajustarse a las condiciones establecidas por nosotros.

Me parece que estoy hablando a gente demasiado culta para inferirle el agravio de una disertación destinada a probar la importancia que tiene la vivienda. Sería un abuso pronunciar un discurso para demostrar que la vivienda es un elemento esencial para la higiene y el confort de la vida. Omito, pues, el discurso, porque sé que Vds. están perfectamente informados acerca del punto y que no tienen nada que aprender de lo que pudiera enseñarles.

Prefiero, más bien, decirles que de este problema de la vivienda, tan bien comprendido por alguna gente de fortuna y hasta por las clases medias, tienen ya alguna conciencia las masas populares, que en algunos países lo han hecho motivo de reivindicaciones y de movimientos importantes.

Ustedes han oído hablar, sin duda, de la espléndida obra realizada por la Municipalidad Socialista de Viena en materia de viviendas particulares; tal vez habrán tenido oportunidad de admirar, en fotografías, la magnificencia de las construcciones que comprende aquella obra de sana y oportuna política popular. El problema de la vivienda había llegado en Viena a límites tan angustiosos, que en el año 1909, la última vez que estuve en esa ciudad, los alquileres habían subido en tal forma que era frecuente el caso de familias obreras que alquilaban a personas extrañas un rincón de las propias habitaciones, no siendo raro el caso de una pareja sin hijos que admitía un inquilino en el propio dormitorio. Se comprende que en una ciudad angustiada por tan serio problema, puesta a respirar y a obrar libremente en manos de una Municipalidad Socialista, entrara de inmediato en una era de construcción de grandes barrios populares y la llevara adelante con la magnificencia que no ha alcanzado a destruir el fuego de los cañones de la reacción.

Pero es preciso saber que la obra de la Municipalidad de Viena ha tenido precursores, pues el problema de la habitación había sido encarado ya por otros países de Europa. En Inglaterra, ya antes de la guerra, se hacían cosas admirables. En este libro que ven aquí titulado "Housing of the Working Classes", está reunida la mayor parte de la obra de edificación realizada por la Municipalidad de Londres, tanto en materia de viviendas colectivas como individuales, así como de construcciones efectuadas por sociedades particulares a las cuales el gobierno inglés presta dinero a bajo interés, asegurando a los inquilinos locales amplios, higiénicos y baratos. La Municipalidad de Londres ha documentado en este espléndido libro todo lo que ha realizado en materia de edificación de habitaciones populares desde el año 1855 a 1912. En las láminas de esta obra se exhiben barrios hermosos en los que predominan las viviendas individuales llamadas "cottages", la habitación típica inglesa, que consta de dos pisos: salita y comedor-cocina en la planta baja, dos dormitorios y un pequeño baño en la alta. Delante y detrás de la casa un pequeño terreno para jardín o huerta.

Pero después de la guerra, tanto en Inglaterra como en Alemania y Francia, se ha dedicado una actividad y capitales realmente cuantiosos a la construcción de viviendas populares. Francia ha reconstruido todas las casas de la zona devastada adoptando planos y sistemas que eran de tiempo atrás la norma invariable de las municipalidades inglesas y alemanas.

En Alemania, el país vencido, se ha hecho después de la guerra una gran obra en materia de construcción de viviendas populares, asombrosa no sólo por la cantidad, sino también por la calidad, por la belleza, por la magnificencia de las construcciones. Veo en esta revista, titulada "Nuestra Arquitectura", magníficas vistas de casas colectivas alemanas. Aquí ven ustedes una

que se desarrolla en parte sobre vigas de una longitud formidable, que cruzan como puente una amplia avenida y sostienen el edificio por encima de ésta para no interrumpir el tráfico.

En el año 1933, durante los meses de marzo y abril, se realizó en el Parque de Exhibiciones Olimpia, de Londres, la exposición de la vivienda ideal organizada por el conocido diario londinense "Daily Mail". Sus organizadores, disponiendo de mayores recursos que nosotros, no se conformaron con ofrecer una simple colección de planos y de fotografías. Como el Parque Olimpia abarca una superficie de cerca de 5 hectáreas, los organizadores hicieron una exposición de casas verdaderas y no de planos, con sus baños, sus cocinas perfectamente instaladas y la mayor parte de las piezas amuebladas. Pero se han expuesto tipos de casas demasiado suntuosas para nosotros, pues su valor oscilaba entre 1.000 y 2.000 libras esterlinas (\$ 20.000 a \$ 40.000 argentinos). Figuró también una exposición anexa de muebles e implementos domésticos: estufas, muebles de cocina, artefactos de baño, de luz, aparatos para limpieza, cajones para desperdicios, etc., etc.

La higiene de la habitación ha ideado la fabricación de un vidrio especial para las habitaciones, vidrio que tiene la propiedad de dejar pasar los rayos ultravioletas, a los cuales la fisiología moderna atribuye una gran importancia como estimulante de las fuerzas biológicas. Numerosas muestras de ventanas con estos vidrios y demostraciones de problemas ópticos figuraron en la exposición de Olimpia. También había allí una abundante y variada muestra de la casa Biletz, que se dedica exclusivamente a la fabricación de muebles de cocina; casa que exhibía un conjunto de mobiliario de cocina que representa una verdadera revolución higiénica. Confesemos que, de una manera general, en las cocinas de las casas argentinas se emplea un mobiliario inadecuado, casi siempre viejo y a menudo sucio, mobiliario que no ofrece el aspecto de los laboratorios de esterilización, que tal debería ser el aseo de las cocinas. Verdaderos laboratorios biológicos destinados a preparar los alimentos y en los cuales se debe poner la misma limpieza, el mismo aseo que se pone en los laboratorios biológicos o de esterilización.

También entre nosotros se han hecho algunas cosas en materia de viviendas populares. Reconozcamos que "El Hogar Obrero", la Comisión Nacional de Casas Baratas, la Compañía de Construcciones Modernas y la obra municipal del parque Los Andes, representan un esfuerzo plausible en el sentido del mejoramiento de la vivienda para la población de la ciudad de Buenos Aires.

Entrando ahora a ocuparnos del tema estricto de la conferencia, diré que en todas partes del mundo se trata de mejorar y de perfeccionar la vivienda; se trata de hacer de la vivienda algo más atrayente de lo que ha sido hasta ahora; algo más alegre, uno de los factores que deben contribuir a la dicha de vivir. Y al mismo tiempo que se trata de hacerla más higiénica, más atrayente, más alegre y más de acuerdo o en armonía con la naturaleza, se trata también de hacer algo más sencillo, algo más cómodo, algo mejor dispuesto para la

vida y la circulación interior de las personas que la habitan. Y, consideración importante para los maridos realmente dignos de este nombre, se trata de ahorrar esfuerzos al ama de casa para aliviarle las tareas del interior de la misma; se trata de abreviar o suprimir el esfuerzo prolongado y penoso de la dueña de casa, obligada a barrer todas las mañanas superficies de algunos centenares de metros, obligada a circular y hacer al aire libre infinidad de trabajos, haga o no mal tiempo. En una palabra, se trata de hacer algo que, consultados las comodidades y el confort, reduzca también la cantidad de trabajo y facia inútil que imponen las viejas casas a las dueñas de las mismas.

Se aspira a hacer de la vivienda uno de los elementos principales de la dicha de vivir; un factor de mejoramiento físico y moral del hombre, y un agente capaz de crear la vida de hogar o de hacerla revivir allí donde ya se ha extinguido. No puede haber vida de hogar en una casa donde no hay una pieza para estar.

Yo no me considero un hombre muy inteligente, pero desde niño he recogido una impresión imborrable motivada por la manera cómo se vivía en las casas argentinas de hace medio siglo. Disponíamos en nuestra casa de una amplia pieza situada sobre la calle, pieza que llamábamos la sala; seguía una serie de habitaciones en hilera destinadas a dormitorios; al fondo la cocina y la letrina, en inmediato contacto. El baño faltaba, como faltaban también las cloacas y el agua potable distribuida por cañerías. No había en toda la casa una pieza para estar, un sitio destinado a las reuniones de la familia; en consecuencia, la casa sólo nos atraía en el momento de la comida y en el momento del sueño, porque era solamente en esos momentos que teníamos en la casa nuestro lugar para estar: el comedor y el dormitorio. No se hacía vida de familia en la sala porque las alfombras y los muebles se habrían echado a perder, cosa grave porque sólo se disponía de ellos para impresionar a las visitas, que venían de vez en cuando. En cuanto al comedor, era una pieza con una gran mesa en el centro, con muchas sillas dispuestas a lo largo de las paredes; un aparador y una estufa de mármol completaban el mobiliario. En realidad, la vida de familia no se hacía ni habría podido hacerse en semejante casa.

Con esta exposición nosotros queremos divulgar entre los socios de "El Hogar Obrero" y entre las personas ajenas a la cooperativa que se dignen visitarla, tipos de planos ideales para viviendas destinadas a gente modesta, que no desee invertir arriba de diez mil pesos en la construcción de su casa. La fantasía de construirse un palacete de 20 ó 30 mil pesos está totalmente descartada de nuestros reglamentos, pues éstos establecen como máximo de todo préstamo para construcción la suma de diez mil pesos. Dentro de esta suma "El Hogar Obrero" tiene que limitar su ayuda en materia de construcción de viviendas individuales para los socios.

Queremos poner a los socios en situación de planear cada uno la casita que tiene en proyecto; de estudiar el terreno para saber cómo está orientado y lo que permiten sus dimensiones; queremos dar al socio los elementos nece-

sarios para que él se proyecte su vivienda ideal; queremos darle las bases para que resuelva por sí mismo el problema. Después de esto estamos seguros que ningún socio insistirá en construir su casa antiestética, antihigiénica, con la vieja y absurda distribución de colocar las piezas a lo largo, poniendo la cocina y el servicio al fondo. Es éste un sistema bárbaro, pero que perdura demasiado en las construcciones modernas. Piezas con una sola puerta y sin ventanas, con ventilación defectuosa, donde las camas se aplican a la medianera o bien se arrinconan.

Queremos enseñar a nuestros socios las nociones fundamentales de una buena construcción y despertar en ellos las preocupaciones modernas que aspiran a hacer de toda casa un verdadero fanal por la gran cantidad de luz interior; un fanal orientado para recibir durante el día la mayor cantidad posible de rayos solares, elementos de salud, confort y de vida.

Queremos insistir sobre todo en la orientación, que no ha entrado aún ni siquiera en la cabeza de muchos constructores, que teniendo la posibilidad de orientar las casas que proyectan hacia el norte y el este, las orientan al oeste o, lo que es mucho peor, al sud, y luego se asombran de que las casas construídas por ellos son frías, húmedas y no tienen sol, atribuyendo todo esto a causas inexplicables. Si ustedes examinan la orientación general de no pocas casas—sean suntuosas o modestas—descubrirán más de una que ofrece la orientación contraria a lo que establecen las reglas elementales de la higiene y del confort.

Y después de contribuir a la enseñanza de la buena orientación en materia de viviendas, queremos y tenemos la pretensión, aunque pueda parecer excesiva, de enseñar a vivir en una forma más sencilla, eliminando de las casas una cantidad enorme de cosas que el tiempo ha juzgado ya como engorrosas e inútiles.

En esas casas absurdas, distribuídas en hileras interminables de piezas sin ventanas, sobra a veces la superficie de patios, pero falta siempre la pieza para estar, lo que hoy se llama en casi todas partes "living room". En nuestras viejas y absurdas casas hemos ido acumulando a través del tiempo una cantidad enorme de cosas, de libros, de papeles, de muebles inútiles que al cabo de algún tiempo terminan por hacernos sus víctimas: somos los esclavos de esa multitud de cosas, que nos plantean en caso de mudanza, problemas formidables. Todavía hay familias que mantienen sus roperos repletos de ropa blanca, adquirida al constituirse el hogar. Señoras agobiadas de camisas, enaguas, batones, etc., todo confeccionado en cantidad fantástica para el día de la boda; hombres aplastados por el número de sus trajes, por sus pares de botines, por sus altas pilas de ropa interior. La posesión de tantas cosas obliga a disponer de grandes espacios, de muchos muebles, de casas amplias, todo lo cual contradice el concepto moderno de una vivienda y de una vida que no debe esclavizarnos.

Nosotros queremos enseñar a la gente, no sólo a orientar bien la casa, a proyectar los cuartos indispensables y a ubicarlos bien, estableciendo una re-

lación perfecta y racional entre todos ellos, sino que queremos también enseñar a amueblar las dependencias de una casa y a disfrutarlas con placer y economía. Pretendemos todo esto y tal vez pretendamos demasiado, pero estamos seguros de que la evolución actual del mundo impone una nueva orientación de la vida.

La vida interior en la vivienda ideal debe realizarse principalmente en un amplio y bien iluminado "living", que es el cuarto de estar del hogar moderno; todo debe girar en torno; todo debe estar supeditado al "living". Es una pieza amplia y bien iluminada, que posee pocos muebles, pero sólidos y confortables, dispuestos en forma que no incomoden y que inviten a ser usados con generosidad. Nada de muebles destinados a ser mirados a la distancia.

Y en este "living" aspiramos a centralizar muchas de las funciones principales de la vivienda. Queremos que en un rincón del mismo esté dispuesto el comedor, y en el extremo, en el rinconcito opuesto, la mesa de trabajo, para leer, para escribir, para dibujar, etc. En el centro del "living" algunos muebles para la reunión familiar: la madre, los hijos, el padre. Cerca de aquí debe estar el aparato de radio, que ha dejado de ser privilegio de las clases ricas para ponerse generosamente al alcance de casi todos los hogares; aparato de radio que nos trae las noticias de todo el mundo, nos hace escuchar la música de todos los autores, nos pone en contacto con todas las manifestaciones del arte universal. Y es el aparato de radio el que está rehaciendo la vida de hogar, rota en muchas familias, o dándole base natural y espontánea en los hogares modernos. De una investigación hecha por varios socialistas, se ha comprobado que muchos hombres que hasta hace pocos años después de las comidas abandonaban sistemáticamente la casa, permanecen ahora en sus hogares. Y la atadura, como el vínculo que los mantiene, está constituida precisamente por esos aparatos sonoros, en torno de los cuales se congrega la familia.

El "living", orientado al norte o al este, lleno de sol, amplio y alegre, debe ser —vuelvo a repetirlo— el eje de la vivienda, y las demás dependencias han de ser consideradas como accesorias. ¡Cuán poco espacio se necesita para dormir! Esos dormitorios formidables de otras épocas, con doseles en las camas, galerías y cortinas en las puertas y ventanas, con gruesas y polvorientas alfombras fijas, atiborrados de muebles monumentales, eran solamente la manifestación de un concepto pretencioso y erróneo de la vida. Los dormitorios pueden ser hoy locales de dimensiones más reducidas, sin altos tabiques que los aislen los unos de los otros, sin esas separaciones herméticas de padres e hijos, como si fueran todos extraños. El hogar moderno es un ambiente amplio y abierto, íntimo y amable.

A los lados del "living" deben ubicarse los dormitorios de dimensiones más pequeñas, separados entre sí por tabiques bajos de mampostería o cortinas formando divisiones parciales, con camas articuladas que se levantan durante el día para dar mayor amplitud al espacio disponible. Y en lugar de esos roperos y demás muebles que llenaban y avasallaban el espacio de los

viejos dormitorios, debemos adoptar el sistema de los roperos incrustados en los muros y de los muebles de mampostería.

He visto en la casa de un eximio arquitecto, verdadero revolucionario en materia de construcciones modernas, un comedor que tiene todos sus muebles de mampostería y de mármol. El inquilino no necesita traer más que cuatro o seis sillas para la mesa, que es una chapa de mármol aplicada por uno de sus extremos al muro y con el otro extremo que se apoya sobre un pilón metálico que baja hasta el suelo; alrededor de esta mesa se colocan las sillas que debe traer el inquilino de la casa. Hay dos muebles más, de mampostería, que sirven para guardar la vajilla y otros implementos del comedor. Son, como se ve, construcciones de mampostería que realizan en el comedor la función de los antiguos y costosos aparadores y trinchantes de madera.

Queremos enseñar a amueblar la cocina, y tenemos alguna autoridad para ello. Cuando construimos la última gran vivienda colectiva de "El Hogar Obrero", en la esquina de Alvarez Thomas y El Cano, ya hartos de ver entrar en nuestras lindas y claras cocinas el roído mobiliario, esas mesas cargadas de años y de desaseo; después de ver entrar en ellas tantos implementos impropios, nos dijimos: en la tercera casa colectiva aplicaremos a las cocinas un mobiliario suficientemente adecuado para todas las necesidades del hogar. Y pusimos en ellas repisas, ganchos metálicos, filtros, mesas de mármol, en una palabra, una instalación completa para que nadie pudiera introducir en ellas muebles de ninguna clase. Tiempo es que adoptemos un buen mobiliario de cocina porque ello, al enseñar a cocinar, nos enseña también a comer. Las comidas deben ser de una preparación rápida, pues hay que aliviar también el trabajo de las señoras. Nada de esas comidas interminables, pantagruélicas de otras épocas, que exigían un largo tiempo para prepararlas y reclamaban luego mucho trabajo para limpiar la enorme cantidad de vajilla empleada. Hay que ir evolucionando para simplificar las cosas y reducir la penosa tarea de la cocina que se impone hoy a las amas de casa.

Y ahora pasemos a la estética de la vivienda ideal. Algunos de los que han visto nuestros planos habrán echado de menos las líneas clásicas, las molduras abundantes que estamos acostumbrados a ver desde niños en los frentes de las casas. Ahora ofrecemos paredes completamente lisas, blancas, con largas hileras de ventanas muy anchas que aspiran a absorber toda la luz del sol, y algunos balcones sencilla y graciosamente floridos. Esta es toda la estética de la nueva arquitectura. Algunos, al ver estas casas proyectadas por nosotros, evocan los modernos transatlánticos y creen ver en nuestros frentes ciertos aspectos de la cubierta de los nuevos vapores. Es la arquitectura naval que ha concluído por imponerse a las viviendas levantadas en tierra firme.

Para las nuevas construcciones se copia a los transatlánticos porque se quiere hacer viviendas alegres, luminosas, con amplias ventanas y perspectivas a la distancia. Estos aspectos del transatlántico moderno son los que se han incorporado ahora a la arquitectura terrestre como base de las nuevas construcciones. Pero en estas casitas sin pretensiones arquitectónicas, desprovistas

de todo adorno superfluo, en las cuales no hay cornisas, ni pilares, ni arcos; en estas casitas aparentemente tan austeras, el que sabe mirar y el que sabe sentir la casa por dentro y en su verdadera estimación, ese descubre su belleza, que es la belleza de la alegría, del confort, de la salud; que es, en una palabra, la estética nueva, la moderna estética de la habitación estrechamente vinculada al sol, al aire y al placer del vivir.

Y para terminar esta disertación que ha resultado mucho más larga de lo que yo había proyectado, y que resulta también impertinente a causa de las condiciones poco cómodas en que se encuentran numerosas personas que me escuchan, diré dos palabras sobre una condición esencial de la vivienda, la buena orientación, a la cual hay que sacrificar todo a fin de que la casa disponga de la mayor cantidad de aire, de sol y de luz. La distribución y la orientación de la casa deben asegurar al "living" y a los dormitorios la mayor cantidad de luz y de ventilación. Y si para asegurar al "living" todo el sol y la luz que reclama se hiciera necesario colocar la cocina y el baño al frente de la casa, se los colocará aunque esto pueda horrorizar a no pocos.

Es preciso atenerse al valor efectivo de la vivienda y no a su apariencia. Hasta ahora las casas se han hecho tanto para habitarlas como para lucirlas, y para muchas personas que construyen su casa la preocupación principal no gira alrededor de las comodidades interiores de la misma, sino en la impresión que causará al transeunte que pasa por la vereda de enfrente. Esto ocurre en alto grado en Mar del Plata, donde los dueños de los chalets han dado más importancia a la fachada que al interior de los mismos. Yo me he paseado en Mar del Plata por las solitarias calles de "la loma", sembradas de pastos entre las piedras —lo que da una idea exacta de la intensidad de su tráfico— y he admirado la diversidad y la belleza de tantas construcciones. Pero sus propietarios, realmente altruistas, han edificado magníficos chalets para no habitarlos casi, porque son viviendas que de los doce meses del año sólo están habitados uno, y que han sido construídas sin otra preocupación que el efecto exterior, pues en muchas de ellas la disposición interna es tan absurda que las hace prácticamente inhabitables.

Hay que cambiar ahora el criterio de la estética en materia de vivienda. Su belleza debe buscarse en su virtud de refugio grato y silencioso, que se aísla del medio circundante, que prescinde de la vecindad, que hace caso omiso de la opinión del transeunte y que atiende sólo a la finalidad misma de la vivienda, que quiere ser sana, confortable y alegre; quiere ser el centro renovador de la vida del hogar.

**PROYECTO DE LEY INCORPORANDO LAS CASAS MUNICIPALES AL  
REGIMEN DE LA LEY 9677 Y EXTENDIENDO LOS BENEFICIOS DE  
ESTA A TODO EL PAIS**

PROYECTO DE LEY

**El Senado y la Cámara de Diputados, etc.**

Artículo 1º — La Municipalidad de la Capital Federal transferirá a la Nación las 4.232 casas construídas por la Compañía de Construcciones Modernas en virtud de la ordenanza promulgada el 2 de agosto de 1922, al precio de \$ 11.299.50 m/n., cada una, adquiridas por la Municipalidad de acuerdo a la ordenanza 3.739 y las 761 casas construídas por la Compañía de Construcciones Modernas virtud de la ordenanza 3.758, al precio de \$ 11.610 moneda nacional cada una.

Art. 2º — El Poder Ejecutivo incorporará estas 4.993 casas al régimen de la Ley 9.677 bajo la intervención de la Comisión Nacional de Casas Baratas creada por dicha Ley.

Art. 3º — El terreno excedente a los 75 mts.<sup>2</sup> (100 varas), superficie básica fijada en la ordenanza para cada casa, que hubiese sido incorporado a las casas en trámite de adquisición, se transferirá a la Nación al precio estipulado con los adquirentes con una rebaja del 10 % del mismo, descuento que será a beneficio de dichos adquirentes.

Al terreno excedente a los 75 mts.<sup>2</sup> (100 varas) que pueda anexarse a las casas que en adelante se vendan o que no hayan sido enajenadas, se fijará como precio la valuación de la Contribución Territorial del año actual.

Art. 4º — El gasto que para la Nación demande la ejecución de la presente ley se abonará con títulos de crédito de la Nación que al efecto se autoriza a emitir hasta la suma de \$ 55.000.000.— m/n.

Art. 5º — La Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires decretará la conversión de su deuda interna afectada al servicio de la ordenanza N° 3.739, a un tipo de interés no mayor de 5 %, en las mismas condiciones en que se realizó la conversión de los títulos nacionales.

Para responder al rescate de los títulos cuyos tenedores no aceptasen la conversión, dispondrá de los fondos que debe recibir por la presente ley. Si éstos fueran insuficientes, la Municipalidad convendrá con el Poder Ejecutivo nacional la forma en que éste contribuirá a que se realice la conversión.

Art. 6º — La Comisión Nacional de Casas Baratas concurrirá, exclusivamente con el 50 % de la renta anual que recaude sobre las 4.993 casas a que se refiere esta ley, a los fines del servicio que demande la misión autorizada por la misma.

Art. 7º — De la suma total que resultare de los precios unitarios por casa, establecidos en el artículo 1º, se deducirá las cantidades amortizadas por los ocupantes de acuerdo a los contratos firmados por los mismos, quedando

entendido que las amortizaciones que se descuenten, serán descontadas a su vez de la suma que la Nación deba pagar a la Municipalidad de Buenos Aires.

Art. 8º — El gobierno de la Nación, por intermedio de la Comisión Nacional de Casas Baratas, una vez establecida la deuda real por casas con contrato de venta en vigencia, — hecho el descuento de las amortizaciones a que se hace referencia en el artículo anterior — celebrará nuevos contratos con los actuales adquirentes dentro de los términos de la ley 9.677 y complementarias.

Art. 9º — Las sumas adeudadas, por los adquirentes en concepto de cuotas por pavimentos y obras sanitarias, hasta el momento de la transferencia de las casas a la Comisión Nacional de Casas Baratas, se debitarán en las cuentas respectivas de cada casa, sin cargar el interés, y su pago deberá iniciarse cuando se haya satisfecho la última cuota por la adquisición de la casa y se abonará en cuotas mensuales cuyo importe no exceda de las abonadas a los fines de la adquisición.

Para las casas que en lo sucesivo se vendan, estas sumas se agregarán a las mensualidades que correspondan en concepto de interés y amortización.

Art. 10. — La municipalidad de la ciudad de Buenos Aires deberá construir por una sola vez, a su costo, las veredas reglamentarias en los barrios de construcciones modernas. A los adquirentes que la hubieren construido a su costo, deberá acreditárseles en concepto de amortización extraordinaria, al precio de \$ 4 m|n. el metro cuadrado.

Art. 11. — La Comisión Nacional de Casas Baratas empleará, preferentemente, el saldo neto que resulta de la venta de estas 4.993 casas en llevar los beneficios de la ley número 9.677 a las ciudades y pueblos de provincia, a cuyo fin se le faculta por la presente ley.

Art. 12. — El Poder Ejecutivo, al reglamentar la presente ley, preverá, especialmente, que los gastos de administración y conservación de estas casas no comprometan en forma alguna el capital propio de la ley 9.677.

Art. 13. — Agréguese al artículo 10 de la ley 9.677 lo siguiente:

Las construcciones de la Comisión Nacional de Casas Baratas y las casas construídas a que se refieren las ordenanzas de la Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires, números 3.789 y 3.758 abonarán el 50 % de las tasas de alumbrado, barrido y limpieza, derechos de edificación y sellado municipal, a partir desde la fecha de promulgación de la presente ley. Este beneficio regirá por el término de 15 años, a partir desde la fecha de la referida promulgación.

En los casos de fallecimiento del adquirente titular o de la cónyuge, el juicio sucesorio se tramitará en papel simple y quedará exenta la sucesión del pago por la publicación de edictos que deberá hacerse sólo en el Boletín Oficial y exonerada del pago del impuesto sucesorio, siempre que no exista otro bien y que los herederos se encuentren en las condiciones que exija esta ley para ser adquirentes de las casas.

Art. 14. — El atraso en el pago de cinco cuotas consecutivas de los adquirentes o locatarios de las casas o departamentos que administre la Comisión Nacional de Casas Baratas facultará a la comisión para decretar directamente el desalojo sin trámite judicial alguno, a cuyo fin podrá requerir por la misma forma el auxilio de la fuerza pública, en la forma y amplitud acordada al Banco Hipotecario Nacional en su ley orgánica.

Art. 15. — Agréguese al art. 4º de la ley 9.677:

Queda facultada la Comisión Nacional de Casas Baratas para los casos que los adquirentes o inquilinos de las casas que ella suministra sean empleados nacionales, provinciales, municipales o jubilados, requerir de la habilitación o tesorería respectiva, sea descontado de los sueldos o jubilación el importe de la cuota mensual que ellos deban abonar, y en términos generales para exigir las fianzas que crea conveniente a objeto de garantizar las operaciones de compraventa o arrendamiento.

Art. 16. -- Deróganse todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

**Adrián C. Escobar.**

Señor presidente:

Las ordenanzas que dispusieron primero la construcción de casas económicas por la Compañía de Construcciones Modernas y que luego transfirieron a la Comuna de Buenos Aires la propiedad y la administración de las casas construídas han fracasado sucesivamente en forma cada vez más rotunda y terminante. Las causas de este fracaso residen: en la desproporción que existe entre el valor real de la edificación y su precio de venta (\$ 10.000 m|n.); en la fijación de una cifra exorbitante a la parcela de 100 varas cuadradas en que se levantaron — \$ 3.750 sin intereses primeramente y después \$ 2.555 con el 6 % de interés, es decir, \$ 5.800 entre capital e intereses; en el precio astronómico fijado a los excedentes de terrenos — que llegó hasta pesos 60 por vara cuadrada; en la indeterminación del tiempo en el cual se abonan las propiedades, en defectos visibles y notorios en las construcciones; y, colmando la medida, en el cobro indebido a los adquirentes de \$ 18,34 m|n. por mes.

Municipalizadas las casas (Ordenanzas números 3.739 y 3.758), las cosas siguieron en el mismo estado con el agravante, para la municipalidad, de que los adquirentes a medida que conocían su verdadera situación se iban absteniendo de pagar hasta que la ordenanza número 5.266 — al pretender arreglar el pésimo negocio hecho por la comuna con la financiación de la magnífica operación hecha por la compañía — pone a los adquirentes en la situación de aceptar una ordenanza y firmar un contrato que nunca podrán cumplir, lo que los pone en la situación de ir a la calle en plazo más o menos breve y defenderse empleando todos los medios a su alcance.

El final de esta larga lucha por la casa propia se hubiera producido en diciembre próximo pasado si el Honorable Concejo Deliberante hubiese sancionado el proyecto de ordenanza que se sometió a su estudio con la firma de la gran mayoría de los adquirentes. Fracasada esta solución, cuyo valor no

quiero entrar a considerar, guiándome por un alto propósito de asistencia social, encuentro como único y último camino la sanción de una ley que transfiera a la Nación las casas construídas para que las someta al régimen de venta que la ley 9.677 establece para las construídas por la Comisión Nacional de Casas Baratas, bajo cuya jurisdicción se pondrían estas 4.993 casas. A eso responde el proyecto de ley que tengo el honor de presentar. Analizando este proyecto de ley a los fines de fundamentarlo breve y claramente, debo expresar lo que sigue:

**Garantías de seguridad y normalización.** — Por el artículo 2º se normaliza definitivamente y con claridad, una situación que hasta la fecha se mantiene anormalmente, pues la intervención de la Comisión Nacional de Casas Baratas, cuya actuación en el manejo de sus casas ha demostrado la existencia de un régimen cumplido en una forma práctica y eficaz, así lo aseguran; normalización que se reafirmará con la celebración de los nuevos contratos previstos por el artículo 8º y las prescripciones referentes a pavimentos y obras sanitarias establecidas por el artículo 9º.

Reafirmarán esta normalización, las prescripciones del artículo 3º, referente a la fijación de un precio razonable o más razonable que la actual para los terrenos excedentes que se incorporan a los contratos de adquisición.

Por otra parte, para garantizar el pago por los adquirentes de la manera más práctica y eficiente — de las cuotas que se fijen por los nuevos contratos, — he incorporado a esta ley los artículos 14 y 15 cuyas prescripciones perfeccionan y amplían las facultades que la ley 9.677 acuerda a la Comisión Nacional de Casas Baratas, pues, las actuales prescripciones, dan lugar a demoras en la tramitación de los juicios, con perjuicio evidente de los altos fines perseguidos por la ley; garantías que deben reafirmarse con la incorporación de estas casas al régimen de la ley 9.677.

**Ventajas a favor de los adquirentes.** — Al incorporar estas casas al régimen de la ley 9.677 (artículo 2º), y celebración de nuevos contratos, los adquirentes en lugar de abonar el 7 % en concepto de interés y 1 % de amortización, abonarán sólo el 6 % — 3 % en concepto de interés y 3 % en concepto de amortización anual — y tendrán fijado el plazo máximo de amortización. Además:

- a) De acuerdo con las prescripciones de la ley 9.677, los adquirentes o sus sucesores, podrán rescindir el contrato de compra sin perder el importe de lo amortizado y el de las mejoras útiles que hayan realizado con autorización de la comisión, descontado, lógicamente el importe de las reparaciones necesarias que la comisión deba efectuar por destrucciones que no sean las naturales, debido al uso y el tiempo, siendo de notar que bajo el régimen actual el adquirente que consiga rescindir el contrato pierde el 10 % de lo amortizado y todas las mejoras realizadas;
- b) La inscripción en el Registro de la Propiedad será gratuita, lo que no ocurre actualmente y los herederos del adquirente no pagarán el

- impuesto a las sucesiones cosa que tampoco ocurre actualmente;
- c) Dispondrán de un seguro de vida para garantizar a las familias de los adquirentes las cuotas por saldo adecuadas en caso de ocurrir fallecimiento del adquirente;
  - d) Estarán exoneradas del pago de la contribución territorial por 10 años;
  - e) Por el artículo 13 de esta ley se les acuerda una bonificación del 50% sobre las tasas de alumbrado, barrido y limpieza, derechos de edificación, sellado municipal, etc., así como también, ventajas en la tramitación de los juicios sucesorios;
  - f) Para los casos de mora en el pago de las cuotas por la ordenanza número 5.266 y las que le precedieron, se establece que la falta de pago de 3 cuotas anula el contrato con pérdida para el adquirente del 10 % de lo amortizado, tendrán la ventaja de extender el plazo a 5 cuotas rescindiéndose el contrato sin otra pérdida por parte del adquirente que el descuento de las reparaciones que sean necesarias efectuar;
  - g) La supresión del pago en concepto de comisión por los servicios administrativos establecida por la ordenanza N° 5.266 en un 0.75 % sobre toda suma cobrada (cuotas, impuestos y seguros), pues la Reglamentación de la Ley 9.677 en su Art. 8° establece que los gastos de administración sean incluidos dentro del 3 % de interés, es decir, no se recarga la cuota por ningún concepto.

**Cuota mensual.** — Cabe destacar que la cuota mensual que actualmente pagan los adquirentes asciende a \$ 85.— m|n., la que comprende el 1 % de amortización, el 7 % de interés, sobre la cantidad de \$ 10.000.— moneda nacional y además una suma excedente de pesos 18,34 m|n. Y como la ley 9.677 establece en su artículo 4° que las casas se venderán al 3 % de interés y 3 % de amortización, y a precio de costo, estas casas que al transferirse a la Comisión Nacional de Casas Baratas y cumplido el artículo 30, de la ordenanza 5.267 que dispone que se haga la bonificación del 10 % sobre los costos fijados para cada casa (\$ 12.900.— m|n. para el barrio Segurolo) y pesos 12.555, para los demás barrios, lo que determinaría como precios básicos de costo el de \$ 11.610 m|n., para el barrio Segurolo y el de \$ 11.299,50 m|n., para los demás barrios; la cuota de \$ 85 m|n., quedaría reducida a pesos 58,05 m|n., para el barrio Segurolo y \$ 56,80 m|n., para los demás barrios; notoria ventaja que sería complementada con la rebaja de la amortización por los terrenos excedentes anexos que quedaría fijado en pesos 4,50 m|n. mensuales, en concepto de amortización e intereses por cada \$ 1.000 de valor de estos terrenos.

**Cancelación de la deuda.** — Las casas que vende la Comisión Nacional de Casas Baratas, en virtud de su régimen propio se amortizan en 23 años y 2

meses, es decir, 278 cuotas; y como por el régimen actual de ordenanza 5.266 y las precedentes no se puede determinar claramente el tiempo de cancelación, los adquirentes o tendrán una ventaja positiva por la enorme rebaja de intereses. Así el adquirente abonaría en 23 años y dos meses \$ 15.697 m|n., — \$ 56,50 m|n. por 278 — es decir \$ 11.299,50 m|n. de amortización y \$ 4.397,50 m|n. de intereses, además por cada \$ 1.000 m|n. de terreno anexo abonaría \$ 1.390 m|n. — \$ 5 por 278 — es decir, pesos 1.000 m|n. por amortización y \$ 390 m|n. por intereses. Con las entradas actuales, 7 % de interés al 1 % de amortización, se abona en concepto de intereses una suma superior al capital tomado como base.

**Recaudos a favor del capital de la Comisión Nacional de Casas Baratas.** — La situación de anormalidad creada en estos barrios, cuya cesación podrá no asegurarse, a pesar de las prescripciones a que antes me he referido, hace que sea una obligación de gobierno tomar todos los recaudos necesarios para que los intereses de la Comisión Nacional de Casas Baratas, tan cautelosamente resguardados hasta la fecha, no sean comprometidos; a ello responden los artículos 6° y 12 de la presente ley.

**Extensión de las ventajas de la ley N° 9.677.** — Para el caso de que una anhelada normalización de la situación de estas casas permitiera a la Comisión Nacional de Casas Baratas percibir de los adquirentes el máximo de las cuotas, vale decir, un volumen apreciable de numerario, se ha previsto que el excedente sobre el 50 % establecido en el artículo 6° de esta ley será invertido en llevar los beneficios de la ley 9.677 a los pueblos y ciudades de las provincias, cuyas necesidades indiscutidas lo reclaman urgentemente; pues sólo razones circunstanciales en el momento de la sanción de la ley 9.677 determinaron, ciertamente, el no establecer que sus beneficios fueran extendidos a los territorios de cada provincia.

**Financiación.** — Queda ahora sólo considerar la faz financiera de esta ley, que no se resuelve íntegra y expresamente en ella, pues, he querido dejar librado su estudio concienzudo a la comisión de la Honorable Cámara que debe contemplarlo; sin embargo, debo expresar que la Municipalidad de la Capital, con la suma que reciba, quedará en condiciones de realizar la conversión de su deuda interna, disponiendo de fondos para hacer frente al rescate de los títulos cuyos tenedores no aceptasen la conversión; obtendría así un beneficio positivo, además de terminar con el drenaje de fondos que las “casas modernas” le representan actualmente, alrededor de \$ 10.000.000 moneda nacional anuales.

En cuanto a la Nación, el máximo de desembolso que estaría obligada a efectuar, en el caso de normalizarse la situación de estas casas si se percibiera la totalidad de las cuotas que corresponde, sólo ascendería a \$ 1.100.00 moneda nacional, cantidad que no constituiría pérdida ni perjuicio alguno,

por cuanto sería un aporte social de incalculable valor en favor de la población radicada en las provincias y, aparte de la reafirmación de un amplio espíritu de solidaridad nacional, el cumplimiento de la terminante disposición establecida en el artículo 21 de la ley 9.677, que hasta la fecha no ha sido satisfecho.

**Adrián C. Escobar.**

—A la Comisión de Legislación General.

## COMENTANDO

**P.** — Mantiene sus manifestaciones anteriores sobre el Boletín de nuestra Comisión Nacional.

**R.** — Más aún, las reafirmo con mi más caluroso aplauso, pues por el segundo número veo que aquél deja de ser una promesa para ser una hermosa realización.

Las prestigiosas colaboraciones de este segundo número entran ya en el terreno de las especializaciones — la higiene, la cultura popular, el urbanismo — tan íntimamente conexas al problema de la vivienda...

**P.** — He oído decir que hay verdadero interés por el Boletín; que la demanda de sus ejemplares fué “in crescendo”, no sólo en el país sino en el extranjero y tanto — puedo afirmarlo con mi comprobación personal, — que apenas pude conseguir ejemplares de este segundo número, para otros tantos nuevos suscriptores, pues en la Dirección sólo quedaban unos pocos para su archivo.

**R.** — No le sorprenda pues es lógico que así sea.

Es una publicación cuidadosamente presentada, cariñosa e inteligentemente confeccionada; tiene variedad y matices diferentes en sus distintas Secciones, sin salir de la ortodoxia del tema y sin quebrar su unidad...

**P.** — Veo que su aplauso no es banal, que responde a un convencimiento.

**R.** — Observe que mi manifestación es de “equis” y que no tengo interés por lo tanto en quedar personalmente bien con el Boletín, ni con nadie; expreso mi leal sentir que puede ser equivocado pero que es honrado, no lo dude.

Continúo: hay en el Boletín antecedentes para el estudioso y notas interesantes para el lector en general; qué quiere que le diga si hasta para nosotros los vecinos hay la sugestión amable y delicada...

**P.** — Lamento interrumpirlo, pero...

**R.** — A eso iba, a las nuevas iniciativas de la Comisión: la tercera casa colectiva y la investigación del estado de la vivienda en el interior de la República.

Sobre la casa colectiva le manifiesto que ella será de gran eficacia pues es necesaria en el barrio en que va a levantarse y la adquisición del terreno en que se edificará fué un acierto, una “trouville” de la Comisión por sus dimensiones, por su ubicación, por su precio...

Note que yo no soy un partidario de las casas de departamentos —casa colectiva como la llama la Comisión— más bien soy opositor pues creo que la que conviene socialmente al país es la casa individual independiente y en propiedad, pero las cosas hay que tomarlas como son y no como se quieren; con ello quiero decirle pues que mi juicio es sincero y perfectamente consciente.

¿Sabe Vd. cuántos conventillos y cuánta población existen en las 64 manzanas de la zona que viene a servir esta colectiva?

152 conventillos con 8741 ocupantes, vale decir tres personas por pieza.

¿Sabe a cuántos habitantes sirven un retrete sanitario y un baño, en estos conventillos, término medio y cuánto se paga por pieza?

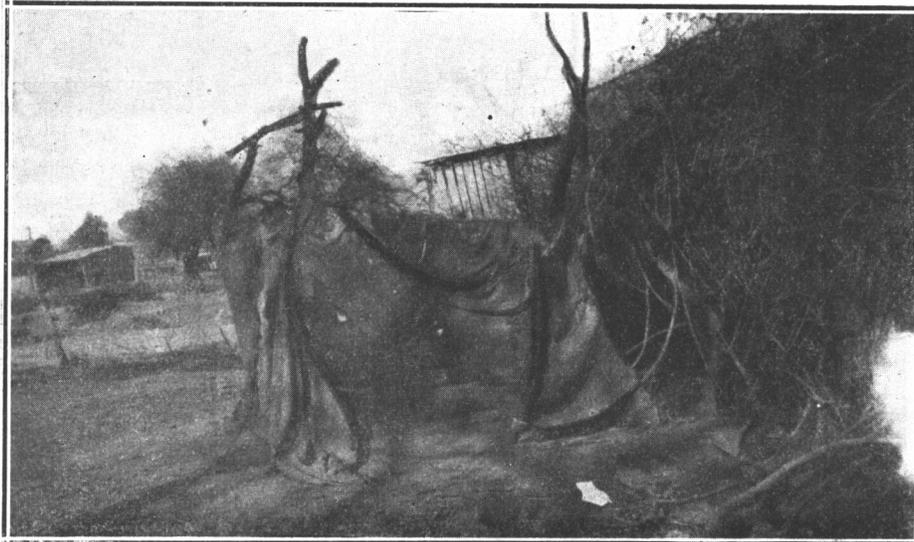
En término medio 16 inquilinos por w. c. y 28 por baño y el alquiler por pieza es de \$ 25.

En cambio esta colectiva proveerá de departamentos de dos piezas para dos personas, de tres piezas para cuatro personas; un cuarto de baño completamente instalado, con su filtro, calefón, etc. por cada familia o sea término medio uno para tres personas, demandando tan sólo un alquiler de \$ 12 por habitación y con las ventajas que emergen de la comparación entre las fotografías que me entregó vez pasada y que el Boletín viene de publicar.

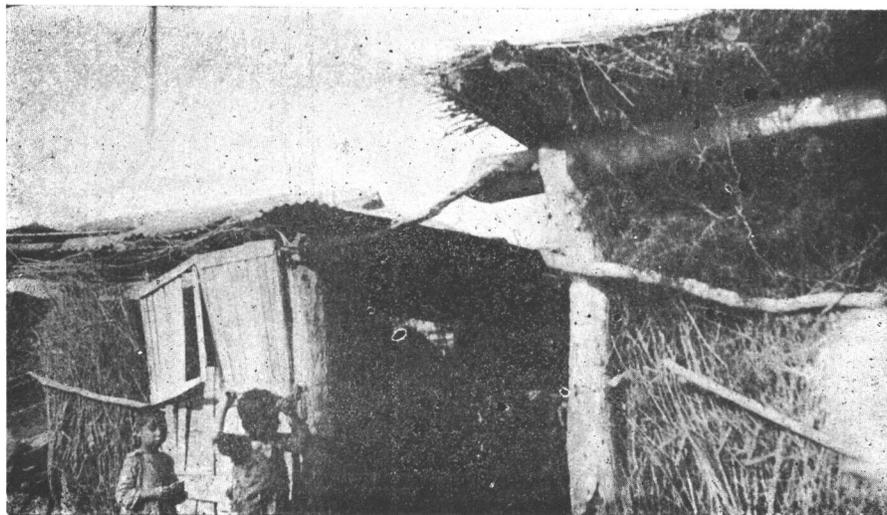
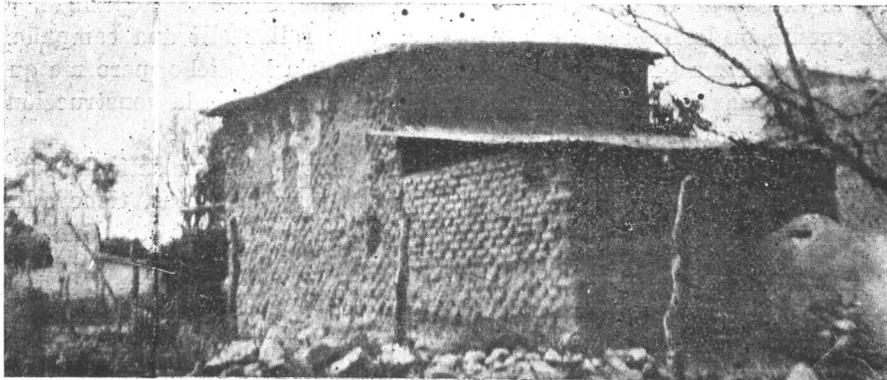
Sobre la investigación en el interior del país del estado real de la vivienda todo comentario huelga; no hay más que asomarse, fíjese bien, asomarse, — como me ha pasado a mí en mis viajes de modesto corredor comercial— al estado de la vivienda popular en el interior de la República, para darse cuenta de la urgencia que existe en desarrollar allí una campaña intensa, intentísima para mejorarla. . . . . mejorarla he dicho, pero me quedo corto; lo que aquello necesita es una quemazón y después la construcción en forma.

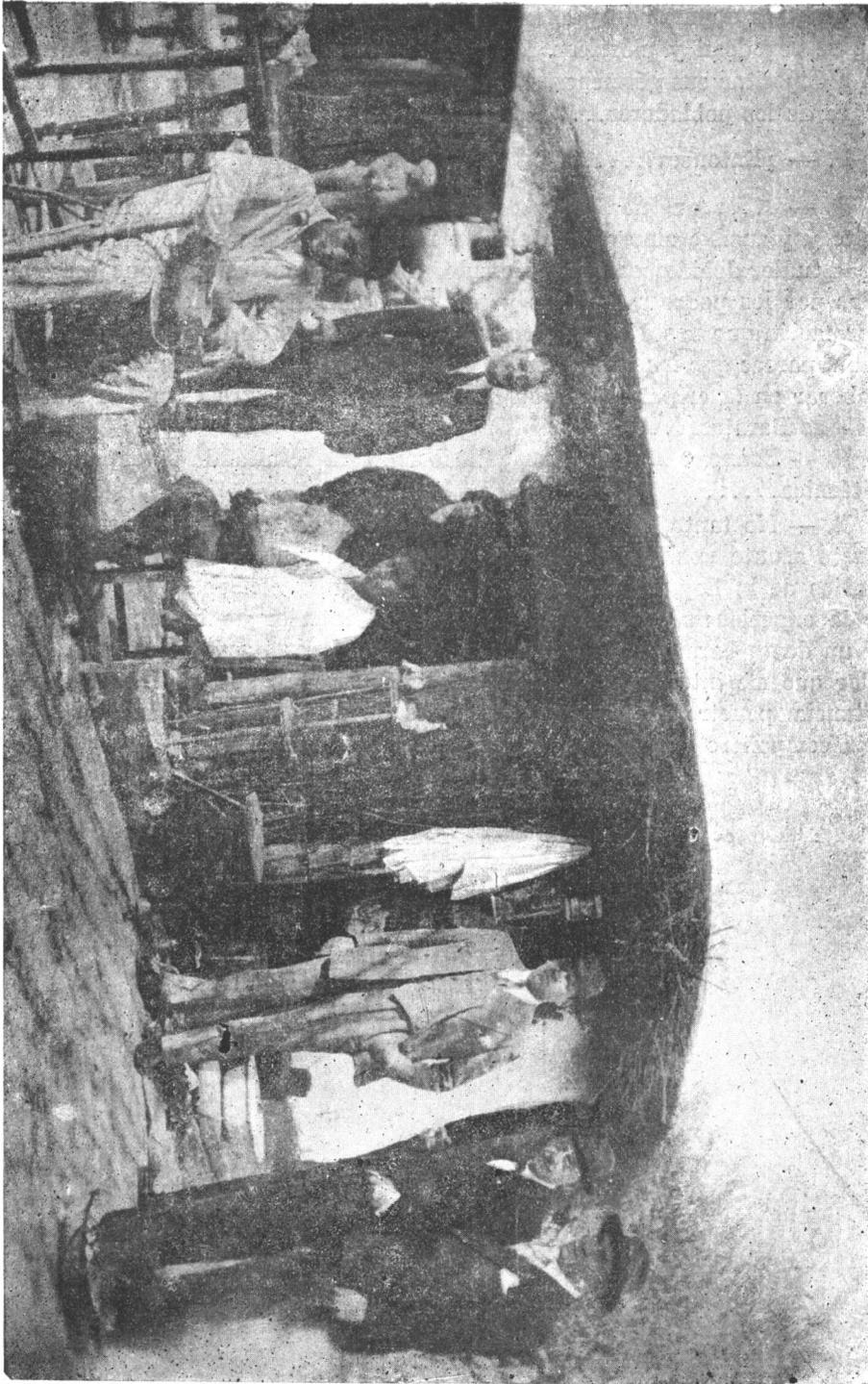
La anquilostomiasis de que habla el Dr. Lozano en su artículo con ser gravísima como problema de higiene social es una de tantas, tiene además la tracoma, la tifoidea, el paludismo, las plagas tropicales, etc., que en un 50 % son emergentes de la mala e inapropiada vivienda.

¿Cómo quiere combatir estas lacras formidables enemigas de la higiene social cuando Vd. tiene retretes sanitarios como éste?



Y otras llamadas casas y dependencias de familia que forman legión en el país como estas:





sin agua, sin depuración y en cuyos depósitos de deyecciones a flor de piso, casi, se regodean y ploriflean las moscas, los mosquitos,..... que después van a depositar sus gérmenes en la alimentación y a inocular su virus en la sangre de los pobladores.....

**P.** — ¿Entonces?.....

**R.** — .....que no sólo creo que esta investigación de estudio es conveniente y plausible sino que estaba en retardo. Lo que es de desear es que este estudio, debidamente colacionado, llegue a conclusiones que sean apoyadas por los poderes públicos y por la población; felizmente a estar a la información que nos dá el Boletín sobre el resultado de la primera jira practicada, parece que los gobiernos de provincia están muy bien dispuestos para colaborar en la empeñosa acción que ha iniciado nuestra Comisión Nacional de Casas Baratas.....

**P.** — Francamente este comentario me está resultando la exposición de un técnico.....

**R.** — No tanto, es que en el país de los ciegos el tuerto es rey y como de este asunto nos hemos ocupado tan poco, aún nosotros que somos beneficiarios de la Ley, cuando se desarrollan algunos conocimientos adquiridos por la experiencia recogida en viaje por el interior de la República, paso por un docto barato en la materia y no soy tal cosa, soy un modesto observador que me interesa el asunto patrióticamente y que quisiera que su importancia penetre en las preocupaciones de todos mis paisanos. Por hoy basta compañero porque nos hemos extendido demasiado.

## CONVERSANDO...

### A PROPOSITO DE LA LEY DE PRORROGA DEL PAGO DE CUOTAS

La Ley N<sup>o</sup>. 12.116 promulgada recientemente por el P. E. que prorroga las deudas pendientes por cuotas de compra-venta a los adjudicatarios de los Barrios "Cafferata", "Alvear" y "Rawson", nos obliga al comentario de esta sección, destinada como se sabe, a conversaciones de interés práctico con los adquirentes e inquilinos de la Comisión.

La de hoy, conforme a estos propósitos, la dedicamos a un ligero examen de la Ley de prorroga de pagos referida, guiados como siempre por un interés superior en el manejo y aplicación de la Ley N<sup>o</sup>. 9677 de Casas Baratas.

Es indudable, que esta Ley de prorroga ha sido dictada con el propósito de resolver situaciones de apremio a los que se encuentren en atraso con los pagos de la cuota de compra-venta y en la imposibilidad de satisfacerlos por el momento, pero lo cierto es que, su apariencia benéfica se diluye un tanto al examen de las situaciones futuras que crea a los propios beneficiarios. La Ley orgánica de la Comisión al establecer una cuota fija de interés y amortización para el pago de las viviendas bajo su régimen, determina un plazo matemático para la traslación definitiva del dominio de éstas a sus adquirentes. La reciente Ley de prórroga al llevar las deudas existentes al final de los contratos originarios, prolonga evidentemente el término de la adquisición por un tiempo más; y como la finalidad esencial de todo adquirente es hacerse a corto plazo, lo más breve posible, dueño de su vivienda, y esta Ley en igual forma que la 11.393, alarga el plazo de adquisición, por segunda vez, el sueño de la casa propia, a plazo breve, anhelo de todo adquirente, vuelve a desvanecerse. Esta es nuestra primera reflexión sobre la Ley. No obstante, señalaremos que para los adquirentes que tienen deudas crecidas por cuotas de compra-venta, constituye esta Ley, sino un remedio heroico, un remedio al fin, bien entendido que condicionado con la firme resolución del beneficiario de cumplir sus obligaciones futuras dentro de los nuevos plazos acordados y sin ninguna otra extensión. Si se hace uso de esta Ley en forma eventual a manera de justificativo de las deudas no cumplidas por razones de trabajo, de enfermedad de familia, etc., etc., y no con el ánimo de habituarse a posponer obligaciones contraídas al amparo de ella, quizá no habría que lamentarse mucho del beneficio dudoso de estas leyes, pero si en cambio se la toma para encubrir, de tiempo en tiempo, una forma engañosa de pago a largos plazos, se incurre no solamente en incumplimiento de los contratos, que deben respetarse, sino también de deberes de solidaridad social comunes a todos los hombres. La Comisión Nacional de Casas Baratas en la consulta previa de los poderes públicos a la sanción de esta Ley, no pudo dejar de formular las observaciones que en esta oportunidad señala.

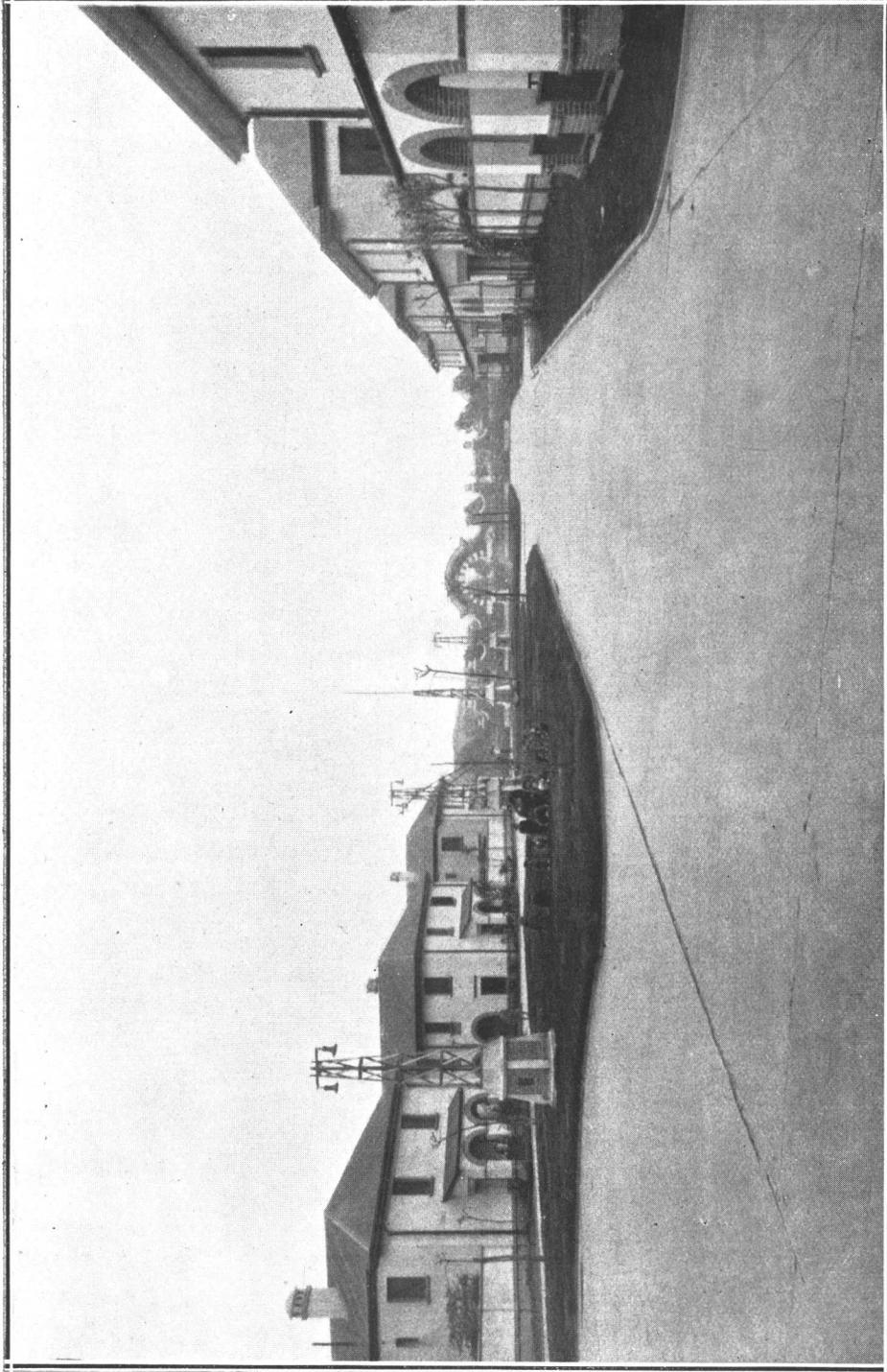
que como siempre son de interés para los propios beneficiarios. Pero frente a su sanción la aplicará gustosa y advierte amistosamente a los adquirentes que por su propio bien eviten crearse situaciones como la que originó la Ley que comentamos, para no tener que andar después, por tercera vez, en gestiones poco agradables ante los poderes públicos solicitando favores en forma de leyes que a la postre no son sino en perjuicio del propio adquirente. Y por ello sugerimos a los adquirentes de los Barrios “Cafferata”, “Alvear” y “Rawson” la conveniencia de acostumbrarse a efectuar los pagos dentro de los plazos estipulados evitando a la Comisión Nacional la violencia de tener que aplicar el artículo 3º de esta Ley que la faculta para exigir el desalojo del deudor moroso cuando incurre en atraso en el pago de cinco cuotas, conforme a lo que dispone ya, por otra parte el artículo 8º. de la Ley N.º. 9677. A este respecto la Comisión Nacional les hace saber que el atraso en el pago de las cuotas a que se refiere el artículo 3º. citado, comienza a regir desde el 1º de Noviembre corriente y asimismo les da a conocer la interpretación que regirá para su aplicación, que conereta en los tres siguientes artículos:

1º — Se modifica la estructura de los contratos de compra-venta de casas realizados, de acuerdo a las leyes números 9677 y 11.393, en los Barrios “Cafferata”, “Alvear” y “Rawson”; suspendiéndose el cumplimiento regular de los servicios adeudados por los compradores, y sus efectos legales hasta el 30 de Septiembre.

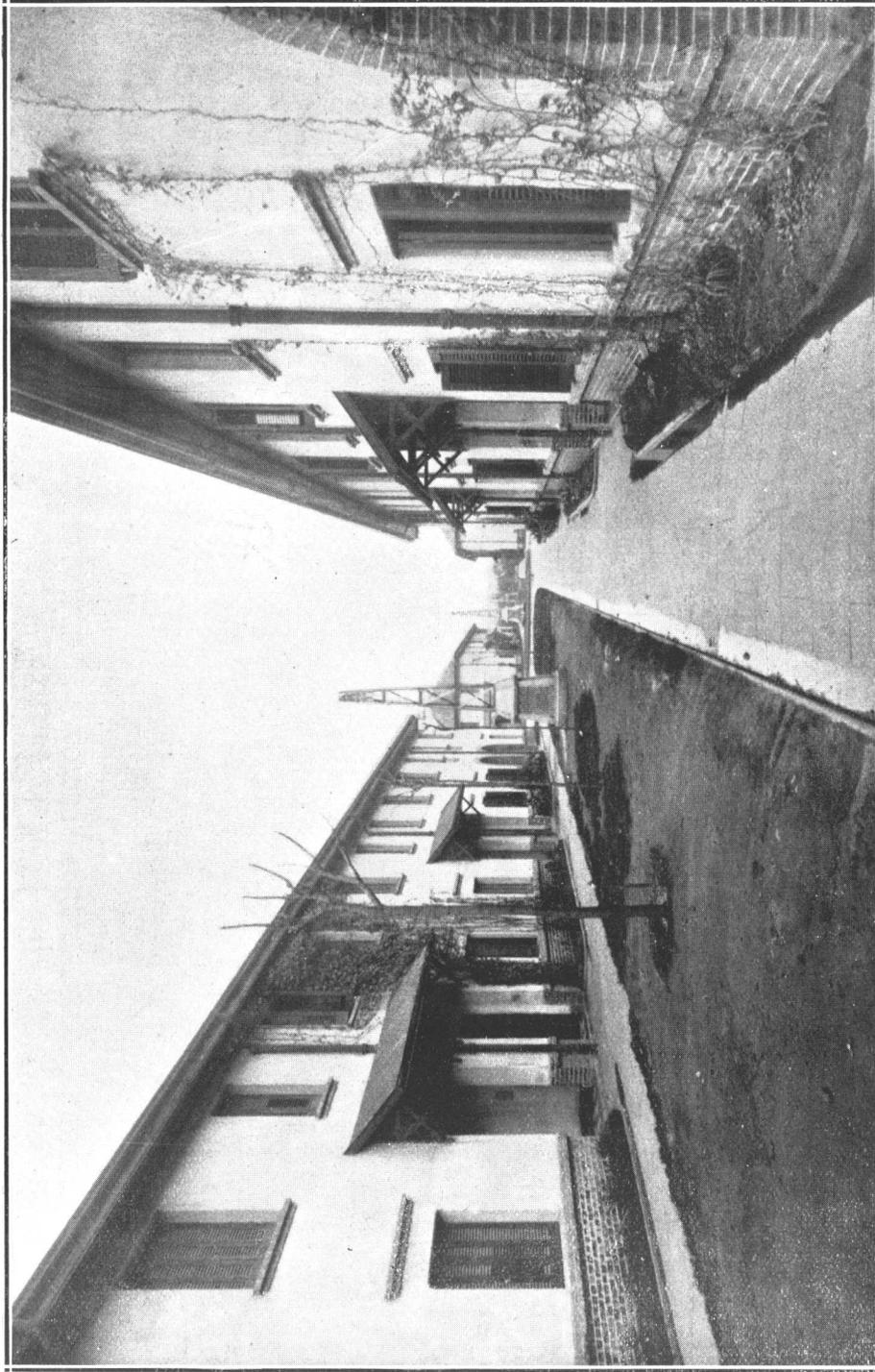
2º — Los referidos servicios quedan fuera del plazo matemático establecido y deberán satisfacerse después de expirado aquel, sin recargo de intereses y en mensualidades no mayores a las que rigen esos servicios en la actualidad.

3º — Para esos servicios quedan en vigor las disposiciones consignadas en los artículos 6º y 8º de la Ley N.º. 9677.

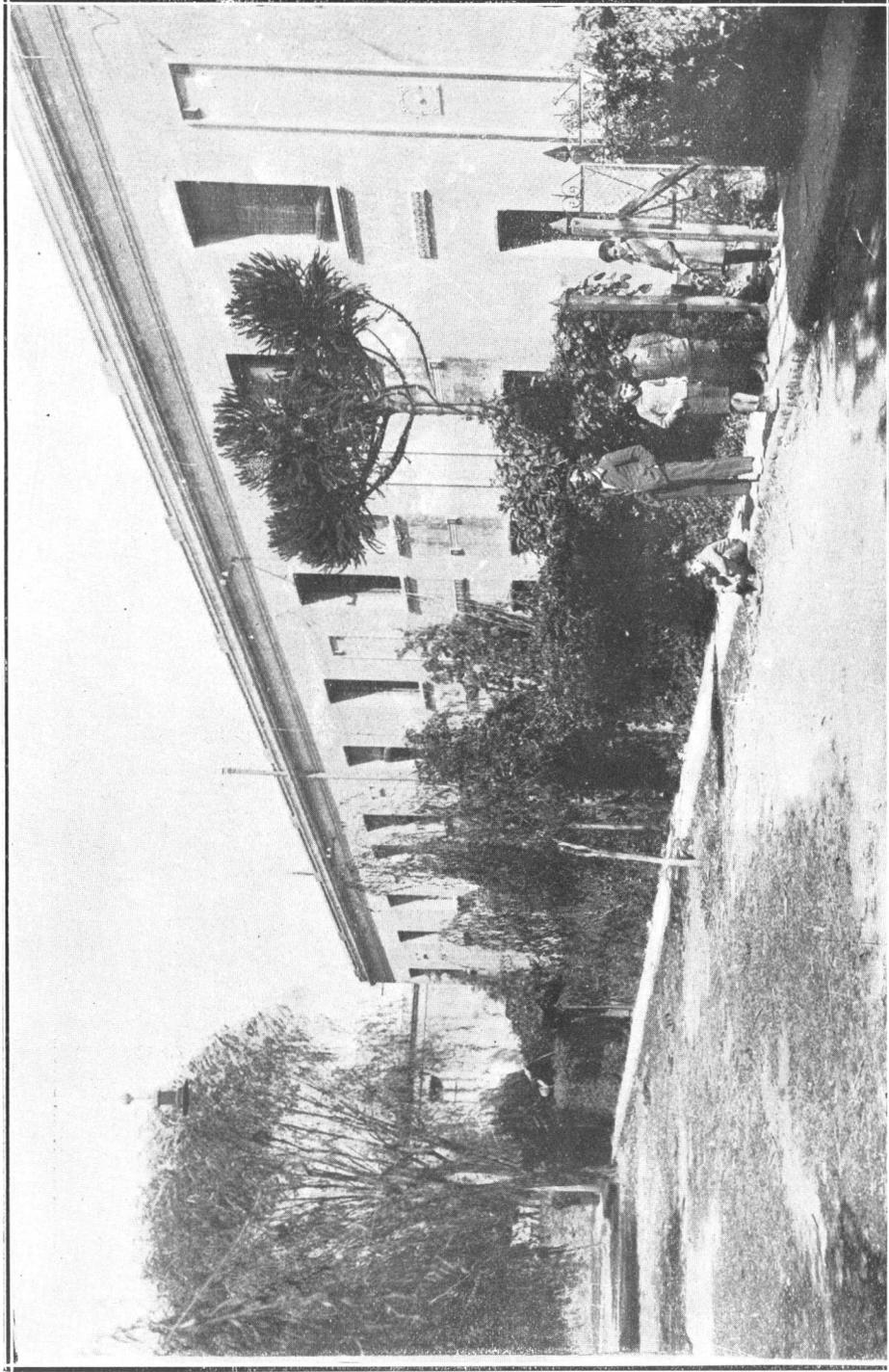
Es de esperar que esta nueva exhortación dé los mejores resultados y evite la conminación administrativa o el apremio judicial. Complacidos damos fe a muchas manifestaciones que hemos recibido últimamente de los adquirentes expresando que cumplirán en lo sucesivo estrictamente con los pagos de cuotas a que están obligados. Se beneficiará con ello, directamente el adquirente, contribuyendo además a que la Ley de Casas Baratas se aplique sin tropiezos con la consiguiente satisfacción para esta Comisión que, repetimos, no tiene otro propósito que dignificar lo más posible el amplio contenido social de su programa de acción.



Vista interior del barrio Arzobispo Mariano A. Espinosa, sito en las calles Alvarado, Pedriel, California y Santa Elena, de la Acción Católica Argentina.



Pasaje interior, con vista a los pabellones, del barrio Arzobispo Mariano A. Espinosa, de la Acción Católica Argentina.



Casas individuales del 'Hogar Obrero' en Ramos Mejía.

## NOTAS DE REDACCION

Hemos de insistir en que la creación de este Boletín obedece a dos designios fundamentales; el de cumplir la ley 9677 en la parte que dispone sobre fomento y estudio de la vivienda popular, divulgando sus ventajas y el de abrir una amplia y libre tribuna de examen y discusión del asunto sin exclusión de opiniones y con el deseo vehemente de oír toda su gestión o toda crítica que con elevados propósitos se formule desde otras publicaciones o se nos envíe para las páginas de "**La Habitación Popular**" como contribución elevada a la obra constructiva que realiza el Estado no exenta de grandes dificultades.

Si se infiere de esto que no hemos de encastillarnos en propósitos y métodos cuando lógica y lealmente se nos pruebe que deben rectificarse es bueno también que declaramos nuestra firme intención de ser parcos en atender improvisaciones, juicios ligeros o apasionados que adolezcan de un estudio metódico, basado en el conocimiento de los antecedentes, estadísticas y hechos verídicos realizados en el país.

No va esta reserva contra determinada publicación ni contra la revista intitulada "Nuestra Arquitectura" que acabamos de leer y que ha dedicado su número 62 al examen suficientemente reflexivo e ilustrado del problema de la vivienda popular, estudio que consideramos como un plausible esfuerzo coadyuvante de los fines que persigue "**La Habitación Popular**" y que hemos de considerarlo en cuanto a sus aciertos y deficiencias con la detención que merece tan importante trabajo. Por el momento nos limitamos a recomendar su lectura, diseños e ilustraciones nítidas profusamente repartidas entre su texto.

---

Hemos recibido el folleto intitulado "Tipos de casas económicas, Rurales y Suburbanas", editado por el Ministerio de Industrias y Obras Públicas de la Provincia de Mendoza.

Se propone el P. E. de aquel Estado facilitar al pueblo y muy especialmente a las familias que carezcan del asesoramiento técnico indispensable unos planos sencillos de construcciones modernas, con los que se desea guiar e instruir a los que se propongan levantar un hogar cómodo, higiénico y barato.

Ocho tipos de casas económicas trae la interesante y útil publicación. A cada uno de ellos se refiere una vistosa lámina de conjunto y los planos o proyectos de distribuciones interiores. El tipo 4 contiene una modalidad muy sugestiva, el techo de paja, con miras de abaratar su costo. Este sistema de techumbre ha sido aquí ensayado, en el barrio obrero de la Cervecería Quilmes, en alguna de sus casas baratas en la zona del pueblo de su nombre, con resultados satisfactorios.

La publicación a que nos referimos viene precedida de un prólogo suscrito por el Gobernador de la Provincia, Dr. Ricardo Videla, donde se deja de relieve la importancia que tiene para el adelanto de la civilización despertar el amor de "el hogar" que es base segura de elevación espiritual y de bienestar físico de la familia.

La vivienda ideal. — Exhibición en "El Hogar Obrero".

Despierta verdadero interés esta exposición que ha organizado la Cooperativa "El Hogar Obrero".

Se trata de una exhibición consistente en una copiosa colección de planos, dibujos y fotografías destinados a enseñar a la masa del pueblo cuáles son las condiciones de orientación, distribución, confort y mobiliario a que debe responder una casita individual de gente modesta.

La difusión del conocimiento de la ley 9677 y el estudio de los múltiples problemas que ella plantea son de tanto interés para la Comisión Nacional de Casas Baratas, que la dirección de este Boletín ofrecerá preferente acogida en sus columnas a toda publicación que en forma de artículos, planos, estudios, proyectos, etc., le sean remitidos, bajo firma, por autoridades, profesores y estudiantes universitarios, de la enseñanza secundaria, normal o elemental, así como los de cualquier centro o institución cultural del país o del extranjero.

"La Habitación Popular" se ofrece en canje con toda publicación de índole semejante.

ENTRADA	71856
EXPED.	9073/53
PERIODO	
REGION	Donación
	Tautler
	H 93
VALOR UR.	5 =
VOLNER.	1 E. J. 1
REGISTR.	ELABORADO

# ZONDA

INDUSTRIA ARGENTINA

**CONTRA  
HUMEDAD**



**ESTADOS UNIDOS 1516**

U. T. 23 - B. O. 5529

# Nicolás Caputo

EMPRESA CONSTRUCTORA

ANEXO

ADMINISTRACION  
DE PROPIEDADES



**Avda. M. QUINTANA 24**

U. T. 44 - 3120

COMPANIA ARGENTINA

# “DUROMIT”

EMPRESA PARA LA COLOCACION  
DE TODA CLASE DE PISOS

Especialidad: “DUROMIT” Y  
“STONEWOOD”

Monolíticos  
Higiénicos  
Modernos

**PERU 1735 Buenos Aires**  
U. T. 23 - B. O. 7649

# marblo

MATERIAL PATENTADO

para pisos, escaleras,  
revestimientos, decoración

Oficina de Ventas:

**G. POLLISER**

DIAG. ROQUE SAENZ PEÑA 567

Esc. 132 - 136

U. T. 33, Avenida 5293

“UNIVERSAL”  
MARCA REGISTRADA

# Schena y Santi

ASCENSORES Y MONTECARGAS  
ELECTRICOS



**O. E. RICHTER**  
**BAEZ 102 esq. CLAY**  
U. T. 71 Palermo 4943  
**BUENOS AIRES**

# Rafael Rocella

INSTALACIONES ELECTRICAS

de Luz, Fuerza Motriz, Teléfonos  
y Lámparas



**BALBASTRO 1247**

U. T. 60 - Caballito 5815

**BUENOS AIRES**

**LUIS R. CERMESONI**  
Ing. Civil

## **Santiago Cermesoni & Hno.**

EMPRESARIOS  
CONSTRUCTORES



**TUCUMAN 2726**  
U. T. 47, Cuyo 3377

## **Angel Arena**

CONSTRUCCIONES y  
OBRAS SANITARIAS

PLANOS Y  
PROYECTOS



**ROSETTI 1722**  
U. T. 51, Urquiza 3114

## **Edmundo Lutter**

FABRICA DE CORTINAS DE  
MADERA PARA ENROLLAR



**A. M. CERVANTES 1933-37**  
U. T. 59 - Paternal 2304  
BUENOS AIRES

**DISPONIBLE**

## **Repetto Hnos.**

**TALCAHUANO 1217**

U. T. Plaza 1971



**COMBUSTIBLES GENERALES  
POR MAYOR Y MENOR**



PROVISION ESPECIAL PARA  
FAMILIAS

## **Angeleri Jaccuzzi & Cía.**

IMPORTADORES

Cuartos de baño de lujo y económicos, de color y blancos. — Cañerías de Barro, Hierro Galvanizado, Hierro Fundido y Plomo. — Azulejos blancos y de color. — Calentadores a gas, nafta y alcohol. — Accesorios de embutir, nikelados y enlozados para Baños.

CASA CENTRAL:

**ROSARIO DE SANTA FE**

Depósito:

**CEVALLOS 1660**

U. T. 23 - 1156

Sucursal: **BUENOS AIRES**

**CALLAO 98**

U. T. 47 - Cuyo 2821—Coop. T. C. 2191

**ORBIS**

**COCINAS**

a gas y a carbón

**ROBERTO** 

**MERTIG**

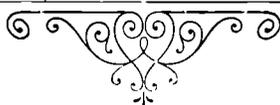
**CALENTADORES** para baño

profesor "JUNKERS"

BUENOS AIRES  
CALLAO 45 - 61

ROSARIO  
Gral. MITRE 735

*No mande lejos su dinero.  
Déjelo en casa, usando la  
Nafta de*



**Yacimientos  
Petrolíferos Fiscales**