

# La Habitacion Popular

BOLETIN  
DE LA  
COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS



LEY 9677

Número 7

Buenos Aires

Julio de 1935

## 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. ICILIO CHIOCCI  
Ing. ARCADIO AVENDAÑO  
Dr. FLORENTINO F. BUSTOS  
Tte. CORONEL FELIX RODRIGUEZ LOZANO  
Dr. RUFINO COSSIO (HIJO)  
Tte. CORONEL RAUL L. MARINE  
Dr. FRANCISCO PADILLA  
Ing. JOSE ALFONSO PERALTA  
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  
Dr. SEVERO VERA  
Sr. SANTIAGO J. ORTEGA  
Dr. OSVALDO LOUDET  
Dr. AGUSTIN J. GHIGLIANI  
Dr. L. S. ROWE  
Ing. CESAR A. TREBINO

Dr. ALFREDO O. RAFFO  
Ing. LUIS BAZAN  
Dr. ERNESTO RESTELLI  
Arq. ALEJANDRO CHRISTOPHERSEN  
Sr. ENRIQUE UDAONDO  
Dr. ROMULO AMADEO  
Dr. MIGUEL SUSINI  
Arq. ALEJANDRO E. MOY  
Dr. PEDRO MARTORELL  
Gral. EDUARDO WEISS  
Sra. CARMEN S DE PANDOLFINI



# La HABITACION POPULAR

BOLETIN OFICIAL DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS  
PUBLICACION BIMENSUAL

Buenos Aires, Julio de 1935

Número 7

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

Un aspecto social de la Ley 9677.

### COLABORACION

Elección de terrenos.

Por el Ing. Icilio Chiocci.

La Paz de América.

Por el Dr. Juan F. Cafferata.

Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular.

Juicios de Hombres Públicos Americanos.

La casa en propiedad para el militar y su familia.

Por el General de Brigada Eduardo Weiss.

La Vivienda Amable.

Por la Sra. Doña Carmen S. de Pandolfini.

### SECCION ADMINISTRATIVA

Actas de las sesiones de la Comisión Nacional de Casas Baratas. Números 26 a 30 del año 1916.

Ejercicio económico de 1934. Resumen del movimiento general de fondos.

### PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS

Antecedentes Legislativos Argentinos.

Antecedentes y Legislación de la República del Ecuador.

### ACTUALIDAD

Casa Colectiva "América". Colocación y bendición de la piedra fundamental.

Información de la Asociación Fomento Social de la Sección 17 de Policía.

Hogar para agentes de Policía.

Proyecto de Ley de los señores diputados Cafferata y Courel sobre pequeña propiedad rural.

Congreso Internacional de la Habitación en Praga.

Proyecto de ley y mensaje remitido a la Legislatura por el Gobernador de la Provincia de Santa Fe, referente a la venta de inmuebles por mensualidades.

Comentando.

Conversando.

Notas de Redacción.



# La HABITACION POPULAR

---

Julio de 1935      Número 7

Dirección y Administración: Maipú 1220

---

## REDACCION

### Un Aspecto Social de la Ley 9677

Son tan múltiples y trascendentes los aspectos sociales de la Ley 9677; comprenden y abarcan la vida del individuo, de la familia y de la sociedad en forma tan integral que, bien pudo decir su autor, al fundamentarla, que la vivienda constituye la “llave bóveda de la cuestión social”; porque así como en las bóvedas —elemento vital de cubiertas o resistencia de las grandes construcciones— la piedra llave que termina su estructura es la que soporta todas las presiones y asegura el equilibrio de la masa, así en la estructura social es la vivienda, al consolidar el hogar y refirmar la familia, la que soporta todas las presiones del medio social, y asegura la tranquilidad del individuo, la serenidad del hogar y el equilibrio de la vida colectiva.

No hemos de abarcar en esta breve nota de redacción esa multiplicidad de aspectos, porque no es nuestro propósito, y sería imposible hacerlo; queremos, únicamente, concretarnos a un aspecto que el contacto frecuente con los vecinos de nuestros barrios y casas nos ha obligado a meditar.

Más aún, la cuestión que nos ha determinado a escribir esta nota es sólo una faceta de uno de los grandes aspectos que presenta el problema de la vivienda: la cultura popular que debe atacar en su raigambre múltiples defectos de formación, mejor, de falta de formación de nuestro pueblo.

En el contacto frecuente con nuestros vecinos hemos podido apreciar que el fenómeno de la “desocupación” —que no gravita, felizmente, en un alto porcentaje y que procuramos combatir, por una acción paralela a la de la Ley 9677— deriva, en buena parte, en lo que al hombre respecta, de su inhabilidad para el trabajo o falta de preparación en oficios reclamados por la convivencia social y, en cuanto a la mujer, de la tendencia enfermiza al trabajo en el taller o fábrica.

Es evidente, en lo que respecta al hombre y a los casos concretos en que por ser ya jefe de familia, vale decir, de una edad en que no es posible iniciar un aprendizaje con carácter de expectativa a una futura ganancia del sustento familiar, que la solución no está en la acción cultural que tienda a independizarlo y a hacerlo factor útil y necesario en la convivencia colectiva. Hombres

que se han iniciado con la aspiración al empleo público —que lo han desempeñado o no— y que se mantienen en ella a pesar del convencimiento de no conquistarlo, después de largos años, no podrán salir de la zona inquietante del desocupado sino por una acción de protección social que, aunque lindera con la de beneficencia, no llegue a ser tal sino que tome a estos individuos, aún con su inhabilidad, y los utilice en tareas suplementarias de las útiles y necesarias a la vida colectiva.

La mayor parte de estos individuos —incapaces como oficiales o artesanos— de industrias, explotaciones de nuestras riquezas o de los ramos de construcción, serían capaces, sin embargo, como elementos auxiliares de ellos tales como: dependientes de comercio, apuntadores, recibidores de materiales, etc.; a ello debe tender la acción de protección social.

Pero con ser una acción urgente y necesaria, es sólo circunstancial; no es la fundamental e integral que requiere nuestro pueblo y que consiste en dotar a nuestros jóvenes de hábitos de trabajo, de aptitudes para realizarlo y animarlos con un espíritu de iniciativa que les aliente y les haga ver la vida con el optimismo que se crea al ver recompensado el propio esfuerzo.

Hemos visto entre nuestros vecinos, familias en estado de apremio, a pesar de contar con tres y cuatro hijos varones mayores de 18 años, y al inquirirle la causa de ello, nos contestaron que no podían conseguir empleo, que lo esperaban de la administración pública, pues sólo sabían escribir y poseían algunos rudimentos de aritmética y del manejo de máquinas de escribir, por cierto bien elementales.

Este hecho cierto y, desgraciadamente generalizado a una gran parte de nuestra juventud, constituye un problema angustioso para la vida económica de un país como el nuestro, que necesita factores de explotación y producción de riquezas en alto porcentaje. Con respecto al elemento parásito —que no es factor de producción y aun cuando inevitable y en algunos casos útil— debe ser el porcentaje mínimo...

Al declarar este hecho no nos mueve un espíritu de crítica subalterna ni nos constriñe el pesimismo, antes al contrario, el amor a nuestro pueblo, la noble misión que nos ha sido encomendada y la apreciación de las condiciones de inteligencia y vivacidad de nuestros jóvenes, alientan nuestro optimismo hasta darnos la seguridad de que debidamente planeada y coordinada una acción de previsión social sobre nuestra juventud, puede conseguirse una transformación de ella en el terreno que nos ocupa.

No somos partidarios de entregar al Estado la solución de todos los problemas que competen al pueblo —lo hemos declarado ya concretamente con respecto a nuestro problema inmediato, el de la “vivienda popular”— pues al Estado debe corresponder sólo una acción subsidiaria y coordinadora; por eso no deseamos ni esperamos que el que estamos considerando sea resuelto por él, pero sí —ya que no actuamos al margen de la vida real— afirmamos que él debe dar el empuje inicial.

Nos referimos a la conveniencia, a la necesidad de que el régimen de estudios de las escuelas primarias y elementales sea modificado en forma tal que en ellas se despierte en el niño la afición por el trabajo útil y productivo; por el aprendizaje de un oficio que le dé seguridad de su capacidad para ganarse la vida sin depender del empleo público; que le dé optimismo y espíritu de iniciativa.

Para ello debe empezarse por cortar posibilidades a la carrera del "magisterio" llamado "normal" —en su forma actual— que ha creado y seguirá creando, si no se adopta un sistema "drástico" adecuado, una forma de proletariado, mejor, de desocupación, típica e insoluble. Es necesario preparar maestros aptos para despertar en nuestros niños el gusto por el trabajo útil y de rendimiento inmediato y seguro. No estamos diciendo una novedad, ciertamente, estamos tocando una "nota" que se viene repitiendo en la prensa, en el libro, en el folleto y en la tribuna; es necesario cambiar los planes, finalidades y orientación de los institutos formadores de los maestros de la niñez en forma que con un conocimiento, no enciclopédico, pero seguro y completo de las asignaturas a enseñar, puedan transmitir a los niños interés por las lecciones y el consecuente aprovechamiento.

No se crea que nos estamos saliendo del terreno de nuestra misión; que estamos teorizando; no. La cuestión que estamos tocando constituye para nuestro futuro un problema pavoroso.

No exageramos. La inhabilidad o incapacidad o poco deseo de bastarse a sí mismo llega a extremos tales que familias proletarias en que el tiempo sobra y para quienes un peso es cantidad ponderable, necesitan del artesano correspondiente para ajustar una canilla, un picaporte; destapar una chimenea o encolar una silla...

La vida se encarece; el escaso moblaje se destruye; la habitación la consume la mugre y el abandono; y el hogar, lejos de ser un núcleo de atracción, es una fuerza centrípeta que arroja al hombre a la taberna y a la mujer al estéril vagar o a los entretenimientos malsanos...

\* \* \*

Por lo que respecta a la mujer hemos dicho que demuestra una tendencia enfermiza al trabajo en la fábrica, y nos ratificamos en la afirmación.

La fundamos en el conocimiento de que la mensualidad que el trabajo en la fábrica les produce es, en la mayoría de los casos, apenas suficiente para subvenir al vestido y calzado que reclama el andar fuera del hogar.

La fundamos en el conocimiento de los peligros que comporta para la joven obrera el alejarse del contralor de sus mayores y la camaradería con individuos de diferente sexo, edad y formación; en el descuido de la maternidad, que entraña para la obrera con hijos y, en el relajamiento de los vínculos familiares, con perjuicio evidente para los niños y la reducción de la vida hogareña a su más mínima expresión.

No desconocemos que por las exigencias de la vida contemporánea y que por la falta del padre o cabeza de familia, la mujer está obligada a trabajar para subvenir a las necesidades del hogar, pero no es el caso más frecuente; lo común, sobre todo en los barrios o zonas fabriles, es que la mujer vaya a la fábrica por arrastre del medio ambiente, por despreocupación de los padres no obstante la evidencia del fracaso económico y moral del trabajo de la mujer en la fábrica, cuando no por codicia o, lo que es gravísimo, porque el padre o hermanos varones prefieren la vida de la holganza.

\* \* \*

Debe reaccionarse contra este estado de cosas que conspira contra el bien entendido y permanente progreso económico del país y la formación de su acervo moral que se ha de acrecer cuando el hombre y la mujer ocupen en la vida el rol que el Creador les ha prefijado: el hombre, sostén de la familia; la mujer, forjadora del hogar con sus virtudes femeninas de apoyo y estímulo para el esposo, de formadora del alma de sus hijos.

Esa reacción debe venir, esencial e ininterrumpidamente, de nosotros mismos, de los propios interesados; pero para vencer el punto muerto, para reiniciar la marcha, no nos hagamos ilusiones, debe iniciarla el impulso que emerja de una legislación previsor y realmente comprensiva de ese inconveniente estado social y continuarse por nosotros mismos, por el pueblo, en forma de educar a los jóvenes en los hábitos del trabajo útil e independiente del empleo público y, a la mujer, en el trabajo del hogar, aún en los casos que deba emplear sus energías y empeños para ganar o ayudar a ganar el sustento necesario para la familia.

La empresa es ardua, no lo dudamos; encontrará muchas resistencias, emergentes de vicios y corruptelas; se considerará el empeño como un ideal de imposible realización, mas hagamos de este "ideal" un "deber" para cumplirlo con patriotismo y con el anhelo de que en nuestro pueblo impere un estado de dignidad y de paz.

Que nuestras asociaciones de vecinos recojan estas sugerencias, les den vida y calor llevándolas, si así corresponde, a las deliberaciones de nuestro Parlamento.





# COLABORACIÓN

## Elección de Terrenos

Por el Ingeniero Icilio Chiocci.

Es frecuente el caso de ver levantar edificios o grupos de edificios en terrenos cuyas condiciones de habitabilidad no han sido estudiadas previamente o bien fueron determinadas tan solo por un simple paseo sobre los mismos. Sin embargo, nada es más importante que su análisis desde el punto de vista higiénico, por la influencia que pueden ejercer en la salud de los futuros ocupantes de las casas que sobre ellos se construyan y aún en la duración de estas casas.

Por esto conviene divulgar nociones y conocimientos cuya inobservancia —unas veces por olvido, otras por ignorancia y otras por no asignarles la trascendencia que realmente tienen— trae como consecuencia el crear ambientes insalubres que poco a poco, insensiblemente, minan la salud de las personas que los ocupan y que éstas no saben a qué atribuir.

Desde luego, es elemental y sabido hasta por los analfabetos, que los terrenos altos son más indicados que los bajos para edificar. Mas, ¡cuántas veces las autoridades y los particulares han olvidado tal principio! ¿No estamos cansados de ver barrios bajos, inundables, constantemente húmedos, cuya edificación han permitido las autoridades respectivas sin la menor preocupación de su trascendencia higiénica?

Los terrenos bajos son siempre húmedos, ya sea por la proximidad de la napa freática, ya por la propia naturaleza de sus elementos componentes. La proximidad del agua subterránea hace que ésta —subiendo por capilaridad hasta la superficie del suelo— mantenga un ambiente saturado de vapor de agua y embeba los cimientos, muros, pisos y revoques, a pesar, muchas veces, de las capas aisladoras que se colocan usualmente sobre esos cimientos. Estos, en su base, deberán estar por lo menos a cincuenta centímetros de distancia del agua si se trata de terrenos permeables o porosos, y a dos metros si fueran arcillosos, pues es bien sabido que la arcilla tiene un gran poder de absorción. Por supuesto que tales distancias se contarán desde el nivel máximo que alcance la napa en los años lluviosos, el cual varía hasta de tres metros de altura.

Mas no es nuestro propósito detenernos sobre este punto de la altimetría de los terrenos, sino poner en evidencia aspectos menos accesibles a la generalidad de la gente. Queremos referirnos en particular, a la naturaleza de los suelos desde el triple aspecto de su constitución física, química y biológica.

Respecto a su estructura deberemos observar si los terrenos son **porosos** y **suelos** o bien **compactos**. Los primeros son secos, pues el agua no sólo los atraviesa fácilmente y se deposita en máxima parte en la napa freática, sino que, también el viento, el calor y los cambios de presión barométrica, provocan la ventilación y disecación de las capas superiores. Están constituidos por las tierras llamadas comunmente arenosas, areno-arcillosas, amarillas, coloradas, tosquillas y toscas.

Los terrenos compactos como los graníticos, los marmóreos y análogos, son impermeables; por tanto serán buenos cuando se hallen en pendiente que permita el escurrimiento de las aguas, pero no cuando formen parte de una cuenca o depresión. Los terrenos de arcilla son también impermeables y aunque resisten grandes cargas cuando están secos, no conviene utilizarlos debido al peligro de que se ablanden si llegan a mojarse y al hecho de conservar la humedad largo tiempo.

Por otra parte debemos observar que la misma clase de roca o tierra puede contener más o menos humedad según el tamaño de sus gránulos o partículas; en general cuanto mayor sea la subdivisión de la materia, tanta más cantidad de agua será capaz de retener.

Lo mismo sucede en cuanto al calor, es decir, que los terrenos de granos finos son más absorbentes que los de granos gruesos, análogamente a lo que pasa en los terrenos oscuros, cubiertos de vegetación y húmedos, respecto a los claros, áridos y secos.

Lo dicho está muy lejos de ser suficiente para decidir si un terreno es higiénicamente apto para viviendas. Es menester efectuar un análisis químico para conocer la naturaleza de sus elementos constitutivos. Este análisis determinará la presencia o no de materias orgánicas, de gases, y de sales que perjudican tanto a las estructuras murarias como a las personas. En efecto, esa materia orgánica, al descomponerse, desarrolla una serie de gases nocivos a la salud, de los cuales algunos fácilmente reconocibles y otros que muchas veces no son percibidos por nuestros sentidos pero que —alterando la pureza del aire que necesitamos respirar— obran continuamente en nuestro organismo intoxicándolo y debilitándolo poco a poco.

Esa misma descomposición da origen a productos amoniacales, carbonatos, sulfuros, cloruros, etc., que atacan a los morteros y aún a los ladrillos.

La materia orgánica se halla siempre en la tierra vegetal y, en particular, en los terrenos de relleno. En nuestro municipio y en muchos otros es cosa corriente terraplenar con basuras de todo origen y ver al poco tiempo surgir edificios humildes o suntuosos en barrios así levantados. Más aún, la misma Municipalidad usa ese procedimiento atentando en tal forma contra la salud de los incautos ocupantes de esos terrenos o de los vecinos. Es de imaginarse la cantidad de gases que se desarrollarán por descomposición de la materia orgánica, pero no con igual facilidad se podrá suponer que esta actividad alcance a durar hasta 30 años, plazo dentro del cual la Municipalidad de Berlín,

por ejemplo, no permite construcción alguna, y que, hasta hace poco era sólo de 10 años.

Por otra parte, en el subsuelo virgen se hallan gases debido a reacciones naturales que se producen entre los distintos elementos componentes de las tierras, tal como se observa en algunos pueblos del Norte de la Capital, donde a 6 ó 7 metros de profundidad es imposible la respiración y se apagan las luces a base de combustibles.

Para evitar la penetración de gases en las habitaciones no será suficiente extraer la capa de tierra vegetal o el material de relleno; será indispensable una adecuada y bien prolija impermeabilización de los contrapisos y pisos como también la construcción de veredas alrededor de los edificios, para alejar de las puertas y ventanas esos mismos gases provenientes de otras partes, debido a la acción del viento, del calor y a la penetración en el terreno del agua de lluvia que expulsan el aire tóxico y lo harían desembocar debajo de lo habitado si no se tomaran las precauciones indicadas.

Por esto debe establecerse una ventilación del subsuelo por medio de caños especiales o por fajas de terreno natural por donde esos gases puedan tener salida fácil a la atmósfera, tal como se practica en las calles asfaltadas de la ciudad europea antes mencionada. Esa ventilación, asimismo, daría escape al gas de alumbrado cuya fuga por las juntas de la canería —en mayor o menor escala— es inevitable, y no penetraría en las habitaciones, a través de los muros, asfixiando a las personas que en ellas se encuentran, por causa de la gran cantidad de óxido de carbono que aquél contiene. Esto sucedió no hace mucho en la calle Canning.

El análisis químico, decíamos, revelará también la presencia de sales. Estas sales son las llamadas vulgarmente “salitres” (con mucha impropiedad, pues no son nitratos sino sulfatos, carbonatos y cloruros de sodio, de potasio y de magnesio) que se hallan en los terrenos denominados por tal motivo, salitrosos, y que tanto abundan en la República. La presencia de esas sales mantiene un estado de humedad constante debido a su higroscopicidad, afectando, lo mismo que las materias orgánicas, a los individuos y atacando los muros, los revoques y, en particular al cemento, que resulta transformado en sulfato de calcio, es decir yeso, por la acción —especialmente— del sulfato de magnesio contenido en tal salitre. Es lógico, pues, que con la humedad del suelo, los cimientos construidos con hormigones o morteros de cemento, en terrenos salitrosos, se descompongan, se reblandezcan y provoquen la rotura de los muros que sobre ellos carguen.

Este fenómeno lo hemos observado entre otras partes, en el Hospital Regional de Allem, Río Negro, donde sus paredes, arcos, dinteles, etc., se agrietaron grandemente dando lugar a un largo y costoso pleito entre la Comisión respectiva y la empresa constructora.

El subsuelo de la región donde está ubicado ese hospital es tan salitroso que —según el geólogo Windhauser— es el de “máxima concentración salina

de la República”, hecho indiscutible que comprobamos al hallar —en el sótano de uno de los pabellones— tanto salitre acumulado sobre su piso, que parecía habersele depositado expresamente, formando un talud desde el suelo hasta el techo. La explicación es sencilla: los cimientos de hormigón de este local fueron alcanzados por el crecimiento de la napa freática la que —disolviendo las sales contenidas en el terreno— atacó esos cimientos; las sales disueltas subieron absorbidas por los muros en cuya superficie se evaporaba el agua y dejaba depositado el salitre. Esta elaboración natural, que perduró varios años, produjo la acumulación de las sales encontradas en estado cristalino.

Por otra parte, al subir el nivel de la napa de agua se ablandó el terreno, por ser de arcilla compacta, y contribuyó aún más al asentamiento desigual del edificio.

Esa acción destructora de los salitres era —hasta no hace mucho tiempo— tan poco conocida entre nosotros, que altas autoridades técnicas de la Administración Nacional llegaron a afirmar en documentos oficiales que en los cimientos del mencionado nosocomio se había puesto yeso en lugar de cemento, fundándose en los análisis químicos que acusaban la presencia de una gran cantidad de sulfato de calcio en dichos cimientos.

De lo expuesto se desprende, pues, la importancia de un análisis químico de los terrenos, ya sea desde el punto de vista higiénico como del estático.

Por fin, el análisis bacteriológico será indispensable para investigar el contenido de microbios patógenos de los terrenos y especialmente en aquellos rellenados con basuras y desechos de toda naturaleza. La capilaridad de la tierra hace que las bacterias suban a la superficie juntamente con la humedad; y, ya por simple contacto o debido al aire en movimiento, infectan a las personas y contaminan los ambientes.

Por tanto, la elección de un terreno desde el punto de vista de la higiene depende no sólo de su **altimetría**, sino también de un triple análisis: **físico, químico y bacteriológico**.





# La Paz de América

Por el Dr. Juan F. Cafferata.

Podemos señalar con "piedra blanca", en las efemérides americanas, el día de la paz del Chaco.

Desde un extremo al otro del continente, los pueblos la saludán alborozados.

Los gobiernos; las asambleas legislativas; los centros docentes; las clases sociales, vibran jubilosas, como en los grandes días de la historia.

La Iglesia eleva a Dios el Tedeum de la acción de gracias y llena los aires con el repique de sus campanas.

Las madres se estremecen con santa alegría.

Las esposas; las hermanas; las novias, ven renovarse sus ilusiones.

Y los soldados, que hasta ayer empuñaban las armas, se tienden hoy, las manos amigas!

Le ha cabido a la República Argentina, ser con otras repúblicas hermanas, la eficaz mediadora y el honor de que en el suelo hospitalario de Buenos Aires, los pueblos hayan sellado la armonía definitiva.

No podía faltar en este Boletín, el eco de tan fausto suceso.

Por una feliz coincidencia, mientras se gestaba la paz, la Comisión Nacional de Casas Baratas colocaba la piedra fundamental de la colectiva "América", nombre que es por sí solo un símbolo y una definición de confraternidad y se preparaba a celebrar el Congreso Panamericano de la Habitación, que ha de congregar en la Capital Federal a los delegados de **todos** los pueblos del continente.

¿Qué relación existe entre la paz de América y la obra social de la vivienda?

Es que la paz no puede estar sólo en los protocolos o en los tratados internacionales.

No basta suprimir la lucha por las armas, si subsisten otras guerras que no son menos crueles y alteran la unión de los hermanos —decíamos en la Conferencia Interamericana de Montevideo, destacando esta relación—. Son las guerras sociales; entre los que sufren y los que gozan; entre los afortunados y los desheredados; entre el trabajo y el capital. Las guerras aduaneras; las barreras económicas; que levantan murallas más altas que las cimas de las cordilleras!

Las voces que se alzaron y las ponencias que se presentaron a aquella Conferencia, para llevar la paz al campo social y al económico; eran la mejor garantía para afianzarla en el corazón de los pueblos de América.

Entre esas ponencias figuraban las de la delegación argentina, sobre **“Mejora de la condición de los obreros, por la mejora de la habitación popular”** y la de celebrar una Conferencia Panamericana para estudiar ese problema en su triple aspecto: económico, higiénico y social. Ambas merecieron el voto unánime de la Asamblea.

Por eso estas páginas, en las que se refleja la inquietud de la Comisión Nacional de Casas Baratas y de los hombres que comprenden la trascendencia del problema de la vivienda popular, para resolverlo con leyes de justicia social y de bienestar general, cooperan también a la paz internacional.

Cooperan al procurar esa otra paz, que para los individuos y para los pueblos finca en la satisfacción de las más elementales condiciones para la vida; para el desarrollo de la familia; para la educación de los hijos.

De esas condiciones, la primera, la esencial, es la vivienda. Hacer extensivos sus beneficios a todos los habitantes de la nación y de los pueblos de América, es la finalidad de la Ley 9677 y será el motivo central de la próxima Conferencia Panamericana.

Mientras tanto demos gracias a la Providencia que ha inspirado la concordia a los hermanos de Bolivia y Paraguay y ha hecho reinar de nuevo en el Continente la paz, que es el supremo ideal de los hombres y de las naciones!





S. E. el Señor Ministro de Relaciones Exteriores de la República de  
Costa Rica, Dr. Raul Gurdian.



S. E. el Señor Ministro de Relaciones Exteriores de la República de Nicaragua  
Dr. Leonardo Argüello.



## JUICIO DEL SEÑOR MINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA, DOCTOR LEONARDO ARGUELO

### Lo que pienso de la "Vivienda Popular".

Múltiples problemas se enfrentan a la conciencia internacional de América solicitando a cada país su atención, aunque muy pocos alcanzan la privilegiada categoría del tema de la "Vivienda Popular", que, intentos sucesivos, han tratado desde hace mucho tiempo realizarlo. Al cumplirse tan magna aspiración, se habrá atendido a necesidades perentorias diversas, no sólo de categoría higiénica, social y económica, sino que también de índole moral y política.

Siendo la familia el núcleo primario, y dentro de la familia, a modo de célula la individualidad humana que organiza en definitiva el conjunto social, tarea impostergable es la de prestar al individuo oportunidades para que se desenvuelva, en la seguridad de que fortalecida la célula, sentirá sus benéficas influencias el organismo entero. Por eso es de estimar, todo cuanto se realice en favor de la Vivienda Popular, de la casa barata acondicionada, como obra eminentemente social y de gobierno.

Es principio que nadie discute hoy día, el lazo de unión, el vínculo entre la existencia superior y espiritual, y el piso bajo del edificio humano; entre el alma, y la fuerte o endeble materialidad del hombre. Materia vigorosa, mente y espíritu pujante, de funciones íntegras. Pueblo que se alimenta, que atiende las disciplinas de la higiene, que cumple satisfactoriamente sus estímulos funcionales, es pueblo fuerte, que trabaja, de iniciativas, de poder defensivo en la vida de relación universal. Nada falta a la estructura somática de nuestros hombres. Ellos son originariamente capaces. Las piezas únicamente exigen que se les suministre lo indispensable para los cambios físicos constantes, para las transformaciones fisiológicas, a igual que otros seres de cualquiera raza de la tierra. La miseria biológica es consecutiva, en muchas ocasiones, a la penuria en los racionamientos alimenticios, a la impureza del aire que se respira, a los hacinamientos humanos que la origina fatalmente, a la depresión, en síntesis, que iniciada en la escala física, invade consecutiva y fatalmente las esferas complicadas de lo moral. Y la célula humana tórnase inactiva, incapaz, imperseverante o versátil, impropia para obtener victorias eficientes en la diaria campaña en que se debate la humanidad.

Basado en estas convicciones es que asenté al comienzo que, entre las múltiples obras sociales y políticas a cargo de un Gobierno, ninguna ocupa plano más alto que la Vivienda Popular, que la casa habitación cómoda, salubre, con facilidades de adquisición por modestos y sucesivos desembolsos. Su adecuado establecimiento es fuente de tranquilidad social, de calma y consolidación política, y, por tanto, origen de poblaciones serenas, fuertes y equilibradas. La vigilancia técnica en las maneras de vivir la vida, la creación de las casas baratas, como la higiene en ranchos y mesones, contribuyen seguramente a la integración armónica de nuestras sociedades. Por lo demás, si la familia se amerita por el prestigio de sus unidades componentes, un país vale por sus familias, como escribe razonablemente un miembro del Instituto de Francia.

Vivimos actualmente la época esencial del hombre. Que él adquiera capacidad y sosiego, rancho y saludable asilo, un sitio cálido y sin apuramientos en el mundo. Por eso al maquinismo, rival del hombre, se le combate recio y va cediendo terreno. Que todos nos sintamos en plena paz con las exigencias fisiológicas, sin subversivos apremios, y la tranquilidad nacional se afirma, y, la internacional, abandona su antigua calidad de mito. Hombres y naciones con su sitio seguro y su ración de vida.

Tal mi concepto y apreciación sobre el importantísimo tema de la "Vivienda Popular", tema adoptado por la Séptima Conferencia Panamericana de Montevideo, el que me fué muy satisfactorio sostener con mi voto durante sus ilustradas deliberaciones.

*Leonardo Arguello*  
Nicaragua, D. N. Junio de 1935

# Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular

## JUICIOS DE HOMBRES PUBLICOS AMERICANOS

Del señor Ministro de Relaciones Exteriores de la República de Costa Rica,  
doctor Raúl Gurdian

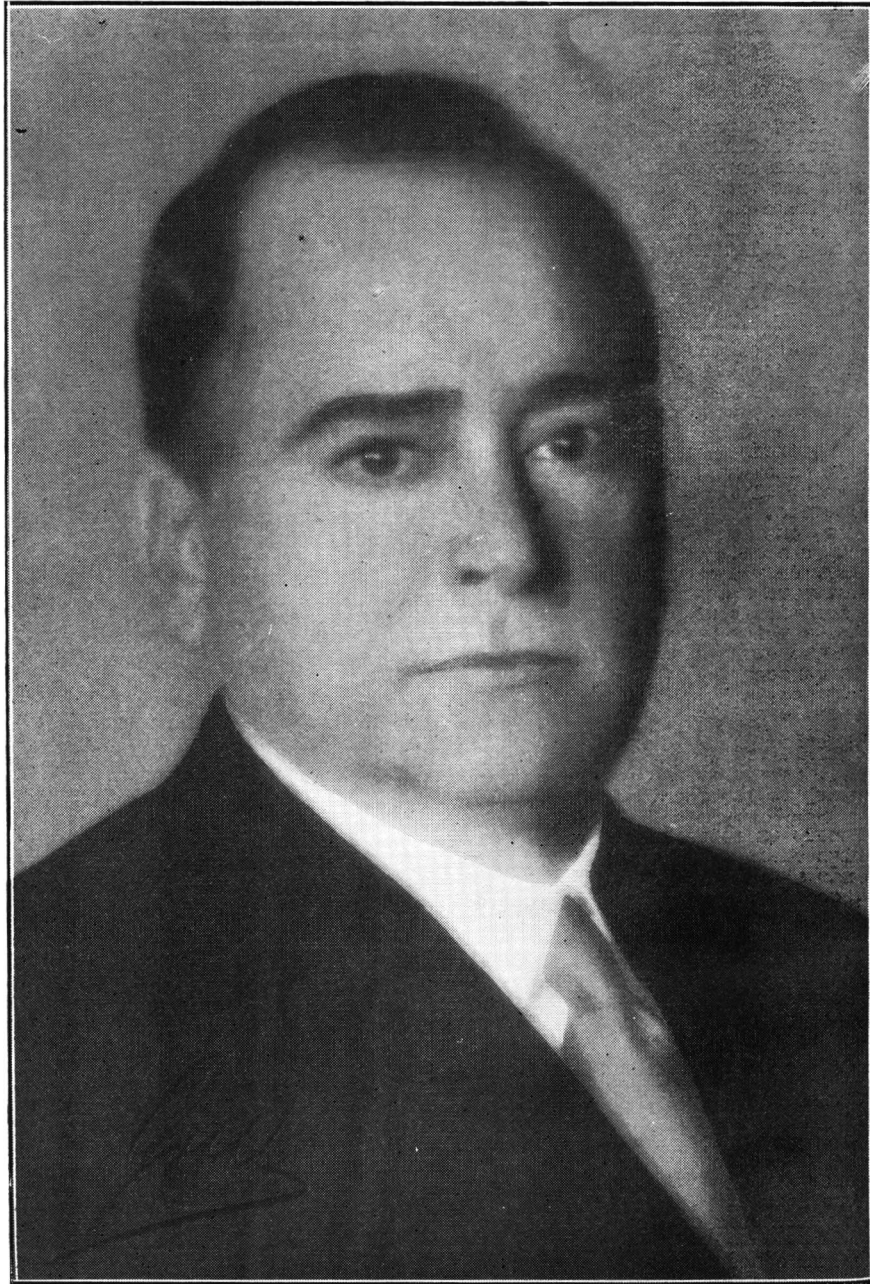


SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

Pienso que todo lo que se haga en el sentido de procurar el bienestar de las clases desheredadas, que constituyen la mayoría de la población de todos los países, es una obra realmente meritoria. A ese fin propende el Primer Congreso Panamericano de la Habitación Popular, que habrá de reunirse próximamente en la ciudad de Buenos Aires, de conformidad con lo acordado por la Séptima Conferencia Internacional Americana; y en cuyos trabajos preparatorios presta su importante y entusiasta cooperación el "Boletín de la Comisión Nacional de Casas Baratas", de la Capital de la República Argentina.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Gurdian', written over a large, stylized flourish.

San José, Costa Rica,  
11 de mayo de 1935.



S. E. el Señor Ministro de Relaciones Exteriores de la República del Paraguay, Dr. Luis A. Riart

**Juicio del Señor Ministro de Relaciones Exteriores  
de la República del Paraguay, Dr. Luis A. Riart**

*Ministerio  
de  
Relaciones Exteriores y Culto*

«Correspondencia privada»



*Para la "Habitación Popular"*

*El Primer Congreso  
Panamericano de la Vivienda Popu-  
lar constituirá un acontecimien-  
to auspicioso para el mejora-  
miento social de estos pueblos.  
El Paraguay confía en su no-  
ble acción y le augura pro-  
piciosos resultados.*

*Luis A. Riart*

*Buenos Aires, Julio 3 de 1935.*





S. E. el Señor Ministro de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos  
de Venezuela Dr. P. Itriago-Chacín

## Juicio del Sr. Ministro de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos de Venezuela, Dr. P. Itriago-Chacín

Para el Boletín "La habitación Popular," de Buenos Aires.

-----

Con la casa cómoda, higiénica y de satisfacciones estéticas, se contribuye en alto grado a mejorar, no sólo las condiciones físicas de los ciudadanos, sino también sus condiciones morales. Al luchar porque moradas así estén al alcance de la gran mayoría, mediante lo módico de sus precios y las facilidades para su pago, se trata de realizar una de las más justas y hermosas aspiraciones contemporáneas.



P. Itriago-Chacín.-  
Ministro de Relaciones Exteriores.  
VENEZUELA.

casos, especialmente cuando la edificación se hacía valiéndose de contratistas particulares o de empresas de construcción el interesado se exponía a quebrantos considerables que podían hasta significarle la pérdida de la propiedad.

Es de hacer notar que únicamente contados militares disponían de recursos suficientes para efectuar operaciones de las mencionadas en el párrafo anterior, puesto que en el mejor de los casos, cuando las hacían por intermedio del Banco Hipotecario Nacional, debían contar con fondos superiores al 50 % del valor del inmueble, porque había que tener en cuenta además los gastos de tasación, escrituración, comisión del Banco, etc. Se trataba, por lo tanto de casos de excepción y, como tales no deben tenerse en cuenta.

Ya con la ley N° 9154 del año 1913, modificada ventajosamente por otras posteriores y últimamente por la N° 10.676, se hizo factible la posesión de una casa por el militar, y es plausible consignar que fueron muchos entonces los oficiales del Ejército que hicieron uso de esa disposición ventajosa de la ley, sea para edificar sobre un terreno que ya poseían o que compraban con ayuda del Banco, o bien adquiriendo la casa habitación que se les ofrecía en venta y realizando sobre ella la hipoteca.

Según un cálculo que hemos hecho, hay actualmente un 16 % del total de jefes, oficiales y asimilados (sanidad, administración, justicia militar, etc.) en actividad y retiro que tienen préstamo pendiente con el Banco Hipotecario Nacional, porcentaje que no es modificado mayormente por los pocos que cancelaron su deuda o que la transfirieron a otro. En el total de oficiales que dan el porcentaje mencionado, no se incluyen 1791 oficiales subalternos combatientes y asimilados (en actividad y retiro), de los grados de subteniente, teniente y teniente 1°, a excepción de 104 tenientes primeros de sanidad (médicos, farmacéuticos, veterinarios y dentistas), que hacemos entrar en el total que da el porcentaje enunciado anteriormente, por razones de edad y tener mayor remuneración que los demás oficiales combatientes y asimilados de su categoría. En cambio no van en el cómputo del porcentaje los 1791 oficiales subalternos expresados anteriormente porque es comprensible que éstos no pueden pensar todavía en la casa propia: tienen su vivienda en el cuartel y en casa de sus padres; por su edad y jerarquía, que los hace depender en grado máximo del servicio no han llegado todavía a constituir hogar, en su mayoría, y si lo tienen, aparte de las razones que expondremos más adelante, no se encuentran en la situación de poder acogerse a los beneficios que les brinda el Banco para los préstamos, por no tener los diez años de servicio que fija la ley, o en caso contrario no se han orientado aún lo suficiente como para aprovechar de esa ventaja.

A nuestro juicio existen dos factores importantes que conspiran abiertamente para impedir que el militar pueda tener casa propia, en mayor grado si se quiere que para los otros beneficiados por la ley N° 10676, es decir los empleados nacionales. No hay duda que, si bien es cierto que la posición social

del oficial y su situación económica han mejorado mucho en los últimos tiempos, hasta conceptuarse hoy por hoy la carrera militar como una de las más convenientes, tiene ella por otra parte muchas exigencias y responsabilidades que obligan a los que la siguen a dedicarse por entero a la profesión y en tal forma que no les deja frecuentemente tiempo suficiente para buscar y asegurarse conveniencias de orden personal y de familia.

Si se consideran las tareas que debe cumplir el oficial desde su egreso del Colegio Militar en el servicio de la tropa, donde a la par de instruir y educar a los jóvenes conscriptos que pasan cada año por las filas del ejército y que les absorbe todo el día y a veces la noche, debe también dedicar atención a su preparación profesional y cultura general, no solamente para estar mejor capacitado para cursar las distintas escuelas por donde debe pasar más adelante para poder progresar en su carrera, sino también para llenar a conciencia su misión de instructor y educador de la tropa, se deduce que hasta el grado de capitán, más o menos, el oficial ha vivido consagrado alternadamente a las tareas del servicio en las tropas e institutos y al estudio en las diferentes escuelas (armas y especialidades y técnicas), y por lo general también en la Escuela Superior de Guerra, estudios y servicio que son intensivos y que exigen mucha dedicación. Se define netamente su personalidad en la jerarquía de capitán, que alcanza, en las condiciones más favorables, generalmente entre los 30 y 32 años, época y situación que, también, por lo común, coincide con la constitución de su hogar y en que las exigencias del servicio no han aminorado, sino que, por el contrario, como consecuencia de ser mayor el núcleo de individuos a educar e instruir, así como la dirección de los oficiales y suboficiales que le están subordinados, la responsabilidad se acrecienta y gravita decisivamente sobre su porvenir. Más adelante, en los grados de jefe y oficial superior las tareas directivas que debe ejercer, sea en las tropas, escuelas, comandos y reparticiones militares, demandan, para ser eficientes, una gran atención y competencia, teniendo que poner en juego constantemente su personalidad para vencer las dificultades y responsabilidades con el máximo realce de sus aptitudes intelectuales, físicas y morales (carácter, espíritu militar y conducta).

De lo que antecede se deduce claramente que los militares que aman su profesión y quieren progresar en su carrera, ideal que hoy día se ha impuesto ampliamente en la masa de oficiales del ejército, como hombres de orden, de disciplina, de trabajo y de estudio que son, viven, puede decirse, para su profesión y perfeccionamiento, quedando para un segundo plano, toda otra actividad que no sea aquélla. Se comprende entonces que sea menos accesible para ellos que para los de otras profesiones el poder aprovechar de las facilidades y conveniencias que en el orden civil se ofrecen para procurarse, entre otras cosas, medios cómodos de vida, como es el hogar propio.

Así pues la necesaria demasiada atención por su profesión es el primer factor que conspira para impedir que el militar pueda disponer del tiempo

# La Casa en Propiedad para el Militar y su Familia

Por el General Eduardo Weiss

Tal es el tema que nos ha sido sugerido por la Presidencia de la Comisión Nacional de Casas Baratas y que abordamos en la esperanza de poder demostrar si ese ideal que se columbra a todo ciudadano de espíritu progresista, de sentido práctico y consciente de su capacidad económica, puede realizarse también para los miembros de la familia militar.

La oportunidad de poseer casa propia, en condiciones ventajosas, se presentó para los militares desde el momento que entró a regir la Ley N° 9154, dictada el 29 de Septiembre de 1913, por la que se otorgaban préstamos en cédulas, para edificar o adquirir un inmueble, a los **empleados nacionales** permanentes de la administración, con derecho a jubilación o retiro, por intermedio del Banco Hipotecario Nacional. Estos préstamos se hacían con arreglo a una escala que variaba desde 6.000 pesos, para el empleado cuyo sueldo mensual no fuera mayor de 150 pesos, hasta 30.000 pesos para sueldos que excedieran de 800 pesos mensuales, no debiéndose computar como formando parte del sueldo, a los efectos de la escala, el viático o cualquiera otra asignación de que gozara el empleado. Los préstamos podían alcanzar hasta el 80 % del valor del inmueble que se deseaba adquirir o edificar. Dicha Ley fué objeto de varias modificaciones posteriores, especialmente en la escala de los préstamos, que se aumentaron considerablemente hasta llegar por la ley N° 10.676 a una proporción que, en general, es de algo más de cincuenta veces el sueldo mensual; pero siempre dentro del criterio de no exceder del 80 % del valor de la tasación mínima del inmueble sobre el que se iba a realizar la hipoteca.

Con anterioridad a la ley N° 9154, los militares que deseaban adquirir casa o que poseían un terreno para edificar, recurriendo al crédito hipotecario, únicamente podían valerse, en primer término del Banco Hipotecario Nacional, que era el más conveniente, para obtener un préstamo ordinario, forma única de operar del Banco, de acuerdo con su carta orgánica, el que se concedía hasta el 50 % del valor de la tasación del inmueble a adquirir, y cuando se trataba de préstamos de edificación, se tomaba como base el valor del terreno y del edificio a construirse, no pudiendo otorgarse en préstamo mayor suma de la mitad del valor de los bienes ofrecidos en garantía. Otras instituciones de crédito, esencialmente de carácter privado, como por ejemplo el Banco El Hogar Argentino, Buenos Aires Building Society, entre otras, así como algunas empresas de construcción y determinados contratistas, no ofrecían las ventajas del Banco Hipotecario Nacional respecto a menor tasa del interés y mayor plazo para amortizar el crédito, entre otras conveniencias. En muchos

**suficiente para orientarse convenientemente y asegurarse los beneficios que le proporcionará la casa propia.**

En otro orden de ideas, las necesidades de la vida militar llevan al oficial a tener que prestar servicios en diferentes lugares del territorio nacional, ya sea en la Capital Federal y guarniciones vecinas, como en otras del interior del país, durante su pasaje por los cuerpos, reparticiones o escuelas, para pasar después de uno o varios años de estada en un lugar a otro punto del territorio, por razones de ascenso, tener que cursar escuelas u otra circunstancia, y estas traslaciones se producen con marcada frecuencia para muchos oficiales. A consecuencia de estos cambios de residencia el oficial que tiene su familia en la Capital Federal o en alguna ciudad del interior y que posee además su casa propia, se ve en la disyuntiva de tener que separarse de su familia, con los inconvenientes que ello implica para la dirección de los hijos y los mayores gastos al tener que sostener dos casas, o bien moverse con toda ella y dejar su casa. Ahora bien, si ésta ha sido adquirida por intermedio del Banco Hipotecario Nacional se le presenta un impedimento legal para alquilarla, puesto que la ley dice claramente que los préstamos para la adquisición de casas y terrenos destinados a edificarse de inmediato se harán "con la condición expresa de que sean destinados a vivienda del empleado prestatario y su respectiva familia". Si bien es cierto que el Banco no efectúa inspecciones para comprobar el cumplimiento de esta disposición de la Ley y, en la práctica llega hasta no objetar las transgresiones que sabe se realizan por muchos empleados, porque comprende que en caso de cumplir con la Ley el perjudicado sería también el Banco, resulta que, con todo no es fácil para el empleado resolver el problema de arrendar su casa. Efectivamente, conforme con la impresión que existe en el medio respectivo, son muchos los empleados y hasta militares, que se han visto en la necesidad de alquilar sus viviendas por mucho menos del importe del servicio hipotecario, prescindiendo de los impuestos, debido a la baja de los alquileres y a la preferencia que se da actualmente al alquiler de departamentos y casas más modernas. Otros se han perjudicado más aún dejando desalquiladas sus casas, por falta de interesados o de inquilinos solventes, situación que prefieren afrontar, como los anteriores, a fin de evitar tener que ceder al Banco la propiedad porque comprenden que con el remate de la misma el contraste sería mayor. No hay duda que casos como éstos son conocidos de muchos empleados y militares y que influye poderosamente para alejarlos, a lo menos por el momento mientras dura esta situación de crisis, del anhelo de realizar el sueño de la casa propia.

**En consecuencia, se puede afirmar que las necesidades del servicio al motivar frecuentes cambios de residencia, dentro del territorio de la República, para un gran número de militares, constituyen el segundo factor que aleja al militar de la oportunidad de tener un hogar propio.**

Entre otras circunstancias concurrentes en perjuicio de la casa propia, influyen también las ventajas que se ofrecen en la Capital Federal y pueblos circunvecinos con las modernas viviendas (casas de departamentos, petit hoteles y chalets), que brindan por un alquiler relativamente módico todas las comodidades del confort y de la higiene. Es lógico pues que muchos militares prefieran alquilar estas modernas viviendas baratas y llenas de comodidades a correr con los trastornos, las preocupaciones y los mayores gastos y riesgos que se derivan de la adquisición de una casa y más tarde del cumplimiento de las obligaciones que la misma implica, por un largo número de años (33 y actualmente 36 años y 101 días).

En las ciudades del interior (capitales de provincia y ciudades importantes que son asientos de comandos, de unidades de tropa, o de dependencias militares), el asunto se presenta para el militar más a favor de la casa propia que del alquiler, en atención principalmente a la carestía de las casas de alquiler, en su mayoría antiguas, faltas de comodidades y de higiene, aparte de que comúnmente los propietarios pretenden de los inquilinos que vienen de afuera, principalmente si los saben de buena posición, como los empleados superiores de la administración nacional y militares, alquileres que van hasta un 50 % más del corriente. Debido a estas y otras circunstancias muchos militares, sobre todo los que están vinculados allí por lazos de familia o de parentesco, han resuelto el problema a favor de la casa propia. Los que están transitoriamente en ciudades del interior y tienen su familia o su residencia habitual en la Capital Federal u otra ciudad de provincia, el interés para realizar la casa propia estará indudablemente en donde tengan su mayor arraigo.

En conclusión, se puede establecer que el problema de la casa propia para el militar no es de tan fácil solución como pudiera creerse a primera vista, porque está condicionado con muchos factores favorables y desfavorables, según las circunstancias y cada caso particular y que, contemplando también dentro del asunto el panorama de la situación actual de la vivienda, que hace por lo general más ventajoso el alquiler de las casas cómodas y modernas, sobre todo en la Capital Federal y alrededores, que la construcción o adquisición de un inmueble por intermedio del Banco Hipotecario Nacional, pesan más los factores desfavorables que los favorables, de modo que exige mucha reflexión y tiempo para pesar el pro y en contra, a fin de resolver en la forma más ventajosa cada caso particular.

En el próximo artículo contemplaremos la acción social del Estado en favor de los militares, especialmente de los suboficiales.

# La Vivienda Amable

Por la Sra. Doña Carmen S. de Pandolfini.

La solaridad extiende para el pobre sus alas gigantes hacia varios aspectos del bien. Pero en ninguno de sus actos divinos es más compasivamente humana que ofreciendo al obrero habitación. Hogar es palabra que encierra un diccionario de afectos, gracias y dicha.

Generalmente, el pobre es nómada. Va de aquí para allá buscando abrigo hogareño, porque el alquiler es caro y el trabajo no siempre fijo. Por lo tanto, una casa suya sería como el árbol de frondoso ramaje, raíces abundantes que lo cobijasen siempre con aumento de bienestar y riqueza, a medida que el tiempo pasase.

Los proyectos de sabios legisladores nacionales y extranjeros que hemos leído en el simpático Boletín de la Comisión Nacional de Casas Baratas, son sumamente prácticos, hermosos y van certeros a solucionar este conflicto —el mayor quizá— del que trabaja, construye el mundo, padece sed y hambre y sigue con la cruz a cuestas de su destino, pensando que millones de ricos podrían ser para él Cireneos, simplemente con una firma al pie de un cheque, que sólo representaría para ellos la cuenta de la cigarrería, nada más. En humo se van sumas inmensas y en hambre se mueren muchos infelices!

Pero esos legisladores constructores, estadistas, expertos en economía política, buenos hombres de corazón, sienten que —como dice uno de ellos— dentro del mandatario está el hombre además, y conociendo por inteligente intuición los sufrimientos del pobre han sacado a luz en sus nobles desvelos la máxima obra de perfección en los hogares que proyectan en beneficio de los desamparados. Y en casitas modelos, de ínfimo precio, el que trabaja todo el día hallará a la noche el hogar ambicionado, sueño, al parecer utópico, de largos años de su triste vida. Y allí podrá desarrollar sus facultades mayores, porque la indecisión del pago coarta muchas inteligencias.

A veces, cabe un fanal de luz dentro de la humilde cabeza de un campesino o un industrial, y entonces la patria es la que se enriquece con ese hijo obscuro a quien ella bondadosa, dió abrigo. Además los hijos crecerán con salud y la esposa no se creará un paria por vivir hoy en un conventillo y mañana en otro. Por poco idealismo y generosidad que se tenga, el pensar en los pobres sin hogar en el invierno, hiela doblemente!

La dicha de la comunidad humana —predicación de Jesucristo— está en el reparto sensato. Al César lo suyo. Al desventurado lo que le pertenece. Y el moderno socialismo señala al obrero una buena parte de los bienes universales. En cuatro, tres, dos habitaciones con techos impermeables, un poco de terrenito para amar, labrando la tierra —que da todo sin mayor esfuerzo— cada obrero podrá ser propietario. Y en ese solo rasgo de cere-



bros geniales y ennoblecidos por el estudio, hallará su consuelo, su alegría. Acaso sea desde allí donde las revoluciones, los crímenes del hambre se frustran, ante el dulce calor de paredes propias, donde en la mesa arde la sopa grata reconfortante.

Es defensa nacional, es cumplir con leyes cristianas, deber de ricos, doctrinas de sabios, virtud de buenos; es mandato imperioso de fraternidad dar al obrero —el ser más simpático en la lucha por la vida— albergue barato, agradable.

Un capítulo que nos parece sumamente oportuno es el de los pisos de material lavable: mosaicos, portland. piedra. Mucho más fácil de limpiar, pues la madera barnizada no es higiénica y representa gastos. Se nos ocurre también que desde las primeras instalaciones, se surta del tesoro más apetecido para el pobre y el rico, la abundancia de agua caliente en invierno, única manera de que los niños y los adultos amen el baño diario, base de toda salud, higiene y belleza. Es incalculable la felicidad que significa en un hogar, el abrir una, dos cañerías, y a toda hora, disfrutar de ese beneficio.

¿Qué es para estas tierras, donde, silenciosamente, van brotando granos de oro de incontables millones —en campos de riqueza— un puñado de casitas para obreros? ¡Nada, nada! Sólo el regalo de un señor muy noble y rico a su servidor muy pobre, meritorio, agradecido. Y entre las miles ventajas que tiene eso de poseer casa propia, cocinas con horno, amplias y de mucha luz, el humilde puede gozar de algo fino en la alimentación; ir progresivamente elevándose en gustos y costumbres que lo lleven a conocer algo más que sus pucheros, no siempre succulentos. Para que un pueblo se refine, hay que empezar por el baño y la cocina. Enseñarles a comer cosas buenas, bien hechas, sobre todo.

Así no habrá ni enfermos, ni tristes, ni miserables o descontentos. Todo será bueno, y sentirán que están gobernados por mandatarios probos y en una tierra bendita.

Y el hijo y el nieto irán construyendo a su vez casas de valores más grandes. Todo ello, adorno, cultura, confortamiento nacional.

Bienaventurados, pues, los que dan mucho o poco, para este nunca bien ponderado alivio, derecho y consuelo del pobre y del necesitado!

# SECCION ADMINISTRATIVA

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

### 26ª REUNION

En Buenos Aires, a 21 de Julio de 1916, a las 5.50 p. m., se reúnen 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 e ingenieros Eduardo M. Lanús y Juan Ochoa.

—Se lee el acta anterior y es aprobada.

—Se da entrada a los siguientes asuntos:

- 1) González Alfonso, ofrece un terreno de 107,99 varas de frente por 110 de fondo, con edificación, situado en Floresta, a 6 cuadras de la estación local del Ferrocarril Oeste, según croquis que acompaña, rodeado por las calles Avellaneda, Belén, Fonseca y Larachaga, a precio que se indicará. Pasa a estudio de la Comisión. (Expte.: 7-G-1916).
- 2) Trolleri Domingo, ofrece un terreno de 4.147.31 varas cuadradas, en Avenida La Plata, cuadra del 800-899, a pesos 24.50 la vara cuadrada. Se resuelve no aceptarlo porque su extensión y precio no permiten que se le aplique ventajosamente a los fines de la Ley 9677 (Expte.: 2-T-1916).
- 3) Foniller, F. O. y Hno., ofrecen terrenos en Villa Urquiza, según croquis que acompañan, en lotes de 13.650 varas cuadradas y 5.050 varas cuadradas, a pesos 10 y 14 la vara cuadrada. Pasa a estudio de la Comisión (Expte.: 3-F-1916).
- 4) Dufan Adelaida M. F. de, y Luis, ofrecen terreno de 1.222.50 varas<sup>2</sup>, en calle Martínez entre Céspedes y Palpa, a pesos 17 metro cuadrado. Se resuelve rechazarlo por las razones indicadas en la resolución del asunto N° 2 (Expte.: 5-D-1916).
- 5) Expediente 2941-C-1916. del Ministerio del Interior. Se resuelve pasar a estudio de la Comisión el informe de la Jefatura de Policía, que remite el Ministerio.

En seguida la Comisión se ocupa en cambiar ideas respecto de las características que ofrecen los terrenos que ha visitado, en relación con los tipos y la distribución de las construcciones de "casas baratas" que en cada uno de ellos podrían verificarse, y respecto de las ventajas que en ese sentido

pueden presentar para dar cumplimiento a los fines de la ley 9677. Realiza la Comisión cálculos referentes a la amplitud con que podría darse cumplimiento a esa ley sobre la base del capital de que se dispone al efecto y los precios indicados en las ofertas recibidas. Se resuelve continuar las inspecciones sobre los terrenos no visitados aún, para terminar la selección que se realiza entre los ofrecimientos recibidos, hasta que pueda determinarse cuáles son los más adecuados al fin que se persigue.

Acto seguido reanuda la Comisión la tercera lectura del proyecto de reglamentación de la Ley 9677, y se le agregan algunas modificaciones de acuerdo con anotaciones presentadas por los miembros de la misma. Al llegar a la parte referente a los caracteres técnicos que deberán tener las construcciones, se resuelve que los ingenieros Lanés y Ochoa, en unión del arquitecto señor Pasman, se reúnan el próximo martes, 25 del corriente mes, para dar forma y ordenación definitiva a esa parte.

Son las 7.50 p. m. y se resuelve dar por terminada la reunión.

## 27ª REUNION

En Buenos Aires, a 28 de Julio de 1916, a las 5.40 p. m., se reúnen, en su sala de sesiones, en el Ministerio del Interior, los miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas, doctores Marcelo T. de Alvear y Gregorio Aráoz Alfaro e ingeniero Eduardo M. Lenús.

Se lee el acta anterior y es aprobada.

Se da entrada a una comunicación de fecha 26 del corriente, del Secretario de la Comisión de Superintendencia de Hipódromos, acompañada de un extracto del acta de esa Comisión correspondiente a la sesión celebrada por la misma en 30 de Abril de 1912, en la que se determinó la forma en que cada una de las instituciones beneficiadas por la Ley 7102 contribuiría a sufragar los gastos a que esa ley se refiere, y cuales serían, a juicio de esa Comisión, esos gastos. Se da entrada también a otra comunicación del mismo funcionario, de fecha 27 del corriente, en la que informa del resultado de la liquidación de las reuniones de carreras habidas en el Hipódromo Argentino en los días jueves hábiles del mes de junio próximo pasado. Se resuelve agregar ambos documentos a sus antecedentes (expedientes 5-A-1916) y pasarlos a estudio de los miembros de la Comisión. Al mismo tiempo, y previo cambio de ideas sobre la conveniencia de recoger informaciones que aclaren ambos documentos, se resuelve dirigir al Presidente del Jockey Club una nota en la que se le solicitará que disponga lo conducente a fin de que el Contador de la Comisión pueda recoger antecedentes explicativos del criterio con que se han realizado las distribuciones y prorrates de referencia.

Se da entrada a una nota en que el señor Valentín Martínez, domiciliado en Inclán 2863, hace presente a la Comisión que en las calles Los Patos y Labardén existen terrenos municipales que podrían ser destinados a los

finos de la Ley 9677. Pasa el asunto a estudio de los miembros de la Comisión (Expte.: 4-M-1916).

En seguida la Comisión cambia ideas sobre la conveniencia de depositar a plazo fijo, a fin de obtener el beneficio de los intereses correspondientes, una parte de los fondos consistentes en dinero efectivo que están en cuenta corriente, y por lo tanto sin ganar intereses, en el Banco de la Nación. Informa al respecto el Tesorero, Ingeniero Lanús, y dice que podría colocarse a plazo fijo de 90 días, quinientos cincuenta mil pesos, pues quedaría en cuenta corriente una cantidad suficiente para responder a cualquier gasto extraordinario previsible de la Comisión. Se resuelve efectuar el depósito de la suma y en las condiciones indicadas, previa comprobación de que, conforme con la marcha del estudio de las proposiciones de terrenos recibidas no hará falta ese dinero antes de vencidos los 90 días del plazo.

El ingeniero Lanús y el arquitecto de la Comisión, señor Pasman, informan sobre la reunión parcial efectuada con el ingeniero Ochoa, de acuerdo con lo resuelto en la sesión anterior, para uniformar ideas respecto de la parte del proyecto de reglamentación referente a los caracteres técnicos que deberán reunir las construcciones de "casas baratas", y se dispone que para la próxima reunión el arquitecto presente en borrador, redactadas y ordenadas, de acuerdo con instrucciones que se le da, esa parte de la reglamentación.

Los miembros de la Comisión cambian impresiones sobre los últimos terrenos ofrecidos y visitados y se resuelve que por Secretaría se indique a algunos proponentes que no han determinado precio en sus ofertas la necesidad de que lo hagan a fin de que sus propuestas puedan ser sometidas al proceso de selección que se está verificando.

Son las 7.50 p. m. y se resuelve dar por terminada la reunión.

## 28ª REUNION

En Buenos Aires, a 4 de Agosto de 1916, a las 5.25 p. m., se reúnen, en su sala de sesiones, en el Ministerio del Interior, los miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas, doctores Marcelo T. de Alvear y Gregorio Aráoz Alfaro e ingeniero Eduardo M. Lanús.

Se lee el acta anterior y es aprobada.

Se da entrada a una nota en que el señor J. M. Ramos Mejía (hijo), en contestación a una nota que le fué enviada por Secretaría, indica precio por los terrenos que ofreció, según expediente 3-R-1916, y se resuelve agregarla a sus antecedentes.

Se da entrada a los siguiente asuntos:

- 1) Valdettaro J. V., ofrece un terreno de metros cuadrados 2.872,80, situado, según croquis que acompaña, en Caballito, calle Don Cristóbal, entre Emilio Mitre y Cachimayo, a pesas 22.50 el metro cuadra-

do. Se resuelve no aceptarlo porque su extensión y su precio no permiten aplicarlo con ventajas a los fines de la Ley N° 9677 (Expte.: 4-V-1916).

- 2 Bortini Juan, ofrece un terreno de 83.912 varas cuadradas, a pesos 6 la vara cuadrada, situado en la calle San Fernando entre Pernambuco y Patrón. Pasa a estudio de los miembros de la Comisión (Expte.: 6-B-1916).
- 3) Cadret Manuel, ofrece, juntas o separadas, cuatro manzanas de terreno ubicadas en Villa del Parque, entre las calles Nazarre, Terreda, Tinogasta y Argerich, a pesas 8 o 9 la vara cuadrada. Pasa a estudio de los miembros de la Comisión (Expte.: 11-C-1916).

La Comisión vuelve a considerar los informes dados por la Comisión de Superintendencia de Hipódromos respecto de la liquidaciones y rendiciones de cuentas a que se refieren los documentos del expediente 5-A-1916. El Secretario informa a la Comisión de que, en compañía del Contador, señor Pearson, y en cumplimiento de órdenes recibidas del Presidente, ha solicitado la opinión del Presidente de la Contaduría General de la Nación, señor Brivio, sobre el asunto, y de que dicho funcionario le manifestó que la Comisión Nacional de Casas Baratas, encargada por la Ley 9677 de dar aplicación a los fondos creados por el artículo 7° de la Ley N° 7102, está obligada a requerir una liquidación clara y completa de la contabilidad especial que estatuye el artículo 6° de la mencionada Ley 7102.

Previo un cambio de ideas sobre el punto, la Comisión resuelve encomendar al Tesorero, ingeniero Lanús, la realización de las diligencias necesarias a fin de ponerse de acuerdo con la Comisión de Superintendencia de Hipódromos y con el Jockey Club sobre la mejor manera de dar solución al caso satisfaciendo las exigencias legales y las responsabilidades de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Son las 7.25 p. m. y se resuelve dar por terminada la reunión.

## 29ª REUNION

En Buenos Aires, a 10 de Agosto de 1916, a las 4 p. m., se reúnen, en su sala de sesiones, en el 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 ingenieros Eduardo M. Lanús y Juan Ochoa.

Se lee el acta anterior y es aprobada.

Se da entrada al expediente 5-L-1916, referente a una propuesta de terrenos formulada por el señor Mario Livingston, y se resuelve pasarla a estudio de los miembros de la Comisión.

En seguida se da lectura de la parte del proyecto de reglamentación de la Ley 9677, referente a caracteres que deberán reunir las construcciones de

“casas baratas”, y es aprobada en la forma propuesta por los ingenieros Lanús y Ochoa.

Con esto la Comisión resuelve dar por aprobado definitivamente el siguiente proyecto de Reglamentación de la Ley 9677, que será elevado al P. E. con una nota en que se explicará brevemente los fundamentos y líneas generales del mismo, de todo lo cual ordena la Comisión se tome copia para que se incluya en la Memoria a publicarse: .....

(No se transcribe el Proyecto de Reglamentación de la Ley N° 9677, por haberse publicado en el Boletín N° 3).

Son las 7.55 p. m. y se resuelve dar por terminada la reunión.

### 30ª REUNION

En Buenos Aires, a 18 de Agosto de 1916, a las 5.20 p. m., se reúnen, en su sala de sesiones, en el 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 ingenieros Eduardo M. Lanús y Juan Ochoa.

Se lee el acta anterior y es aprobada.

Se da entrada a una nota en que el Secretario de la Comisión de Superintendencia de Hipódromos comunica el resultado de las liquidaciones correspondientes a las carreras realizadas en el Hipódromo Argentino durante los jueves hábiles del mes de Julio último.

Los miembros de la Comisión cambian ideas sobre el contenido de ese documento y coinciden en que, lo mismo que los anteriormente recibidos, referentes a la forma cómo se ha aplicado y se aplica la Ley 7102, es insuficiente por incompleto y no está de acuerdo con la interpretación que, a juicio de la Comisión Nacional de Casas Baratas, corresponde a la mencionada Ley.

Se resuelve agregar el documento a sus antecedentes, en el expediente 5-A-1916, de la Comisión, y esperar el resultado de las gestiones que se realicen para aclarar la cuestión.

Continúan los miembros de la Comisión ocupándose en el asunto. El Presidente manifiesta que lo considera muy importante. Agrega que ha conversado al respecto con el Ministro del Interior a quien manifestó el propósito de enviarle una nota en que se le expondrían los antecedentes del caso, a fin de que, con la intervención del Procurador del Tesoro y de la Contaduría General de la Nación, se determine el criterio del P. E. sobre la verdadera interpretación de la Ley 7102 y las demás afectadas por el punto, sobre la manera cómo han sido aplicadas hasta ahora por las instituciones encargadas de su cumplimiento y sobre la forma cómo deberán ejecutarse en adelante.

El Tesorero manifiesta su opinión concordante con los conceptos expresados por el Presidente. Recuerda las gestiones hechas para aclarar el asunto.

to ante la Comisión de Superintendencia de Hipódromos y ante el Jockey Club, y manifiesta que, de los informes fragmentarios y verbales que ha podido obtener deduce que la fijación de los gastos y la determinación de las proporciones en que deben concurrir a sufragarlos las instituciones beneficiadas por el artículo 7º de la Ley 7102 no han sido verificadas en la forma que, a su juicio, que concuerda con el de los demás miembros de la Comisión, determinan las demás disposiciones de esa Ley, pues no han sido identificados los gastos propios de las reuniones de los jueves hábiles, que determina el artículo 4º de la misma.

Intervienen en el cambio de ideas los demás miembros de la Comisión, doctores Coll y Araújo Alfaro e ingeniero Ochoa, y convienen en que, para el caso, debió comenzarse por distinguir los gastos propios de las reuniones de los jueves hábiles de los propios de los domingos y demás festivos, y que hecho esto, si existen gastos comunes, distribuir equitativamente solamente estos últimos, únicos a los cuales podría aplicarse el criterio fijado por la Comisión de Superintendencia de Hipódromos en su reunión del 30 de Abril de 1912, de cuya acta la Comisión Nacional de Casas Baratas recibió un extracto que corre a fs. 6 y 7 del expediente 5-A-1916.

La Comisión resuelve esperar algunos días a ver si se obtienen mayores informes del Jockey Club y enviar al Ministro del Interior la nota indicada por el Presidente.

En seguida se produce un cambio de ideas sobre el estado del asunto relativo a la petición del terreno ocupado por la Comisaría 22ª. Como el expediente respectivo ha vuelto del Ministerio del Interior con un informe en que la Jefatura de la Policía manifiesta que el presupuesto de los gastos de traslación de la Comisaría importa 150.000 pesos, y que existe, junto a ese terreno, otro también fiscal y que podría servir al mismo objeto, se resuelve que los ingenieros Ochoa y Lanús dictaminen sobre los dos puntos.

La Comisión resuelve rever su resolución que consta en el acta número 27, sobre depósito de fondos a plazo fijo, y efectuar la operación a seis meses y por 500.000 pesos, si se obtiene del Banco interés bueno.

Por Secretaría se da lectura de la nota de remisión del proyecto de Reglamentación de la Ley 9677 aprobado en la sesión anterior, y es aprobada.

Los miembros de la Comisión se ocupan en seguida en examinar las propuestas de terrenos consideradas mejores, y previo un cambio de ideas al respecto resuelven realizar nuevas visitas a esos terrenos a fin de que sean observados por los miembros que no pudieron concurrir a las excursiones anteriores.

Se resuelve también no aceptar, porque las extensiones ofrecidas no permiten aplicarlas convenientemente a las construcciones que se piensan realizar, las siguientes:

- 1) Conti A. Expediente 2-C-1916.

- 2) Calatayud (Herederos de). Expediente 8-C-1916.
- 3) Cabrera Ernesto. Expediente 9-C-1916.
- 4) Foniller F. O. y Hno. Expediente 3-F-1916.
- 5) Gheri N. Expediente 5-G-1916.
- 6) Lozano A. Expediente 3-L-1916.
- 7) Puig L6mez R. y R. Expediente 4-P-1916.
- 8) Luig L6mez Y. Expediente 6-P-1916.
- 9) Saint Jean M .L. Expediente 5-S-1916.
- 10) Vieyra F. A. Expediente 2-V-1916.

Son las 7.45 p. m. y se resuelve dar por terminada la reuni6n.





# COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

L E Y N.º 9 6 7 7

EJERCICIO ECONOMICO DE 1934

## RESUMEN DEL MOVIMIENTO GENERAL DE FONDOS

EGRESOS	Detalle	Parciales	Totales	INGRESOS	Detalle	Parciales	Totales
Saldos del Ejercicio de 1933 .....			4.910.34	Saldo que pasó del Ejercicio de 1933 ..			333.715.29
A cargo de Obras .....		166.024.61		I N G R E S O S			
Presupuesto de Gastos de 1934 .....		270.745.78		Por Ley 11.242 Jockey Club .....		176.072.25	
" " Terrenos .....		914.—		" Intereses de Títulos Nacionales .....		2.250.—	
Por Cuenta de Ex-Compradores de casas ..		2.520.50		" Cuotas de Venta de Casas .....		163.113.86	
Devoluciones Art. 6º Ley 9677 .....		310.85		" Locaciones .....		208.355.76	
Idem., Apoderados .....		350.—		" Garantía de Alquileres .....		420.—	
Art. 3º de la Ley 9677 .....		4.725.83		" Venta de Sobrantes de Terrenos .....		16.173.74	
Ley N° 12.116, Aplicación .....		486.—		" Intereses Hipotecarios .....		1.003.74	
Personal Eventual de Contaduría .....		15.864.89		" Ex-Compradores de Casas .....		286.75	
Quebrantos en la Compra-Venta de Tí- tulos .....		146.291.60	608.234.11	" Honorarios de Apoderados .....		815.—	568.490.58
Importe Total .....			613.144.45				
Saldo que pasa al Ejercicio de 1935 .....							
BANCO DE LA NACION, cta. cta. ....		283.695.51	289.061.42				
La Caja de Habitación .....		5.965.91	902.205.87				902.205.87

Buenos Aires, Abril 30 de 1935.

**JAVIER BONIFACIO**  
Secretario.

**Dr. ENRIQUE B. DEMARIA**  
Tesorero.

**TOMAS M. PEARSON**  
Contador.

**JUAN OCHOA**  
Presidente.





# COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

## Complemento del Balance General al 31 de Diciembre de 1934

Estado Demostrativo de la Cuenta "RENTAS VARIAS" en la misma fecha

E G R E S O S	Debe	I N G R E S O S	Haber
Imputaciones al Presupuesto del Ejercicio según cuadro demostrativo que se acompaña.....	185.337.91	RENTAS DEL EJERCICIO	
IMPUTACIONES A RENTAS VARIAS	23.432.18	Por Alquileres	
A Capital por saldo de sobrantes del Ejercicio de 1934	76.619.87	Barrio Marcelo T. de Alvear.....	59.306.88
		" Rawson Colectivas .....	60.787.50
		" Rawson 30 cassa primitivas .....	16.277.—
		Colectiva Alsina .....	35.638.16
		" Rivadavia .....	26.708.87
		Locaciones Eventuales .....	1.950.—
		" Oficiales .....	10.080.—
			210.748.41
		OTROS CONCEPTOS:	
		Intereses de Títulos Nacionales .....	2.250.—
		" Hipotecarios .....	1.003.74
		Reembolso de Reparaciones e Intereses .....	130.—
		Por Intereses del 3 %, Reembolsos de Impuestos y Reparaciones .....	71.192.81
		Por Imputaciones anuladas de Ejercicios anteriores ..	65.—
	285.389.96		285.389.96

Buenos Aires, Abril 30 de 1935.

**JAVIER BONIFACIO**  
Secretario.

**Dr. ENRIQUE B. DEMARIA**  
Tesorero.

**TOMAS M. PEARSON**  
Contador.

**JUAN OCHOA**  
Presidente.

# COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

## Distribución del Sobrante de las Rentas del Ejercicio de 1934

D E B E	Detalle	Cantidades	H A B E R	Detalle	Cantidades
	Corresponden a la Financiación de las Obras del Barrio Rawson:			Sobrante total de las Rentas del Ejercicio .....	76.619.87
	Intereses de Títulos Nacionales .....	2.250.—			
	Renta de seis meses de 9 Casas Colectivas .....	30.393.75			
	Mitad de los Intereses producidos por compra-venta de 74 Casas Individuales del Barrio Guillermo Rawson .....	13.765.04			
	TOTAL .....	46.408.79			
	Saldo a distribuir .....	30.211.08			
		76.619.87			76.619.87
	Corresponde el 30 % al fondo de Reconstrucción de Casas Colectivas .....	9.063.32		Nuevo sobrante líquido .....	30.211.08
	Al Capital Ley N° 9677 .....	21.147.76			
		30.211.08			30.211.08

Buenos Aires, Abril 30 de 1935.

**JAVIER BONIFATIO**  
Secretario.

**TOMAS M. PEARSON**  
Contador.

**Dr. ENRIQUE B. DEMARIA**  
Tesorero.

**JUAN OCHOA**  
Presidente.

# COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

**Cuadro Demostrativo de las cuentas a quienes pertenece el efectivo existente en 31-12-35**

D E B E	Cuentas	Cantidades	H A B E R	Cantidades
	A Cuentas pendientes de pago, a saber:			
	Imputadas al Presupuesto de 1933 .....	57.—		
	" " " " 1934 .....	13.964.08		
	Imputadas a Rentas .....	1.666.61		
	Depósitos para apoderados .....	465.—		
	Liquidaciones a Pagar por Art. 6º de la Ley N° 9677 .	519.55		
	Depósitos a Identificarse .....	479.—		
	Garantías de Alquileres .....	850.—		
	Depósitos de Cuotas a Liquidarse .....	2.900.54		
	Fondo Reconstrucción Casas Colectivas .....	43.199.62		
	Rebaja de Sueldos para lo mismo .....	11.292.14		
	Servicios de Adoquinados pendientes de pago .....	2.703.43		
	Son	78.096.97		
	A Ley N° 9677 Capital Financiado .....	134.671.79		
	A Ley N° 9677 Capital Consolidado .....	76.292.66		
		289.061.42		
			Existencia en 31 12 1934:	
			En el Banco de la Nación Cuenta Corriente .....	283.695.51
			En la Caja de Habilitación .....	5.365.91
				289.061.42

Buenos Aires, Abril 30 de 1935.

**JAVIER BONIFACIO**  
Secretario.

**Dr. ENRIQUE B. DEMARIA**  
Tesorero.

**TOMAS M. PEARSON**  
Contador.

**JUAN OCHOA**  
Presidente.

# COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

## Cuenta Capital Financiado \$ 2.509.616.--

D E B E	Inversiones	Cantidades	H A B E R	Ingresos	Cantidades
	Invertido hasta 31 de Diciembre de 1933 .....	2.035.920.13			1.200.000.--
A deducir:					
Por destrucción de hormigueros cargados al Terreno .....	350.--				360.000.--
Pagos dentro de los certificados que no corresponden a la Financiación:					286.417.75
30 primeras casas .....	7.000.--				237.939.75
Materiales en depósito .....	4.538.62				134.671.79
Complemento Rendición de cuentas año 1933 .....	150.91	11.888.62			2.219.029.29
Rendición de cuentas primer semestre del año 1934 .....	2.655.61	2.024.031.51			12.314.42
Rendición de cuentas primer semestre del año 1934 .....	168.--				
Rendición de Cuentas segundo semestre del año 1934 .....	203.854.14	206.828.66			
Impuestos pagados con cargo al Terreno y que recargan la obra .....	483.54				
	<u>2.231.343.71</u>				<u>2.231.343.71</u>

NOTA. — El costo de la edificación de 74 Casas Individuales y 9 Casas Colectivas con el adoquinado a su cargo de las Calles Tinogasta y Zamudio fué de \$ 2.254.047.92 m/n., distribuido así:

<b>JAVIER BONIFACIO</b> Secretario.	<b>TOMAS M. PEARSON</b> Contador.	
<b>Dr. ENRIQUE B. DEMARIA</b> Tesorero.		Pagado en efectivo por Obras ..... 2.231.343.71
		PENDIENTES DE PAGO
		1º Escala de rebaja de sueldos ..... 447.91
		2º Pavimento de las calles Tinogasta y Zamudio ..... 22.256.30
		<u>2.254.047.92</u>

Buenos Aires, Abril 30 de 1935.

---

## Precedentes Nacionales y Extranjeros

---

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS ARGENTINOS. NOVIEMBRE 7 DE  
1913. — 58<sup>o</sup> REUNION. — CONTINUACION DE LA 1<sup>a</sup> SESION DE  
PRORROGA

### CASAS PARA OBREROS

**Sr. Cafferata.** — ¿Qué se va a tratar, señor presidente?

**Sr. Presidente.** — El despacho de la comisión de legislación sobre tutela de menores.

**Sr. Cafferata.** — Yo le pediría al señor diputado Agote que tuviera la bondad de diferir a que se votara primero el asunto que ha quedado pendiente.

**Sr. Agote.** — Siento manifestar al señor diputado que, para evitar esto, el día que hice moción para tratar el asunto, indiqué una sesión con quince días de intervalo. Pedí que se fijara el día viernes, para dar tiempo a que se trataran los otros asuntos. No soy responsable de que la Cámara no se haya reunido.

Además, debo recordar al señor diputado que este asunto lleva tres años de tramitación.

**Sr. Cafferata.** — Y el otro lleva dos años.

**Sr. Agote.** — Siento mucho no poder complacer al señor diputado.

**Sr. Cantilo.** — Pero como no ha habido tiempo de tratar los otros asuntos y hay uno pendiente, parece que lo regular es concluir antes con él.

**Sr. Agote.** — No; no es lo regular.

**Sr. Cafferata.** — Como ha sido invitado el señor Ministro de Justicia e Instrucción Pública para discutir el proyecto de que es autor el señor diputado Agote, podría mientras tanto la Cámara ocuparse del asunto pendiente, sobre construcción de casas para obreros.

**Sr. Agote.** — Después, no hay inconveniente.

**Sr. Cafferata.** — Perfectamente, hasta que llegue el señor Ministro de Instrucción Pública.

**Sr. Presidente.** — Se invitará al señor Ministro; y mientras tanto, continúa la consideración del despacho de la comisión de legislación sobre construcción de casas para obreros.

**Sr. Bravo.** — Pido la palabra.

La forma un tanto inesperada en que se ha entrado a discutir este despacho de la comisión de legislación, apenas me permitirá, en la exposición rápida que haré, suministrar a los señores diputados importantes elementos



de legislación comparada sobre este asunto, deteniéndome a hacer algunas consideraciones brevísimas sobre determinados aspectos de la cuestión.

Se trata, señor presidente, de autorizar al Poder Ejecutivo Nacional a aplicar a la construcción de casas para obreros, la suma proveniente del juego legalmente oficializado. Esa suma de dos millones de pesos a que asciende el fondo que estatuye el artículo 7° de la ley 7102, proviene del Hipódromo Argentino; se constituye mediante el fomento oficial del vicio de las carreras, bajo la apariencia de una protección al fomento de la raza caballar y atribuyendo a una institución aristocrática de juego de la Capital de la República derechos y privilegios que justamente no debiera tener, ni se le deberían conceder, por un criterio moral de gobierno bien inspirado. La aplicación de estos fondos, extraídos en esta forma, da por eso mismo al proyecto de construcción de casas para obreros una índole poco recomendable.

En cuanto al proyecto en sí mismo, a las diferentes cláusulas que determinan la administración y la organización de este servicio, debo anticiparme a manifestar que constituye una novedad dentro de la legislación vigente al respecto.

Por el proyecto en discusión, el Gobierno Argentino ha de ser constructor directo de casas para obreros, importando esto una tendencia completamente particular y contraria a los antecedentes de hecho y a la práctica legislativa de todos los países. En esta materia de edificación de casas para obreros, todas las naciones se han preocupado de legislar con tino y han adoptado dos sistemas fundamentales: uno, que consiste en fomentar la iniciativa privada por subvenciones directas o indirectas por parte del Estado; y otro, que consiste en favorecer esas iniciativas privadas, al mismo tiempo que autoriza a las municipalidades o a determinadas instituciones públicas, a construir, a administrar habitaciones baratas y a suplir la inacción o la insuficiencia de la iniciativa privada.

En esta materia la iniciativa individual ha tenido prioridad en todos los países y es por eso que ha sido respetada y se le ha dado, cada vez, horizontes más vastos. Pero ante la importancia creciente del problema, la iniciativa individual resulta insuficiente, y el Estado ha debido intervenir para ayudar y fomentar esos esfuerzos.

Quiero suministrar a la Cámara los antecedentes legislativos de los países europeos, y al mismo tiempo exponer, en cifras, los resultados que la práctica de esa legislación ha dado.

En Bélgica, la ley de 9 de Agosto de 1889, que no es la primera, pero que ha dado orientación a la legislación posterior de ese país y también ha servido de modelo a la legislación de otras naciones europeas, se proponía: primero, instituir en cada barrio uno o varios comités para la propaganda y el estudio de la construcción de habitaciones obreras higiénicas, comités compuestos por miembros elegidos por los consejos provinciales y miembros

designados por el gobierno; segundo, autorizar a la Caja General de Ahorros y Fetiros a destinar una parte de sus fondos disponibles a préstamos a las sociedades privadas de construcción o de crédito para la compra de habitaciones obreras; y tercero, conceder a las sociedades y a los obreros que construyan o compren habitaciones baratas, como también a los comités parroquiales, la liberación de impuestos fiscales, como los relativos a sellos, registros, inscripciones hipotecarias, etc.

En Holanda, la ley de 22 de Junio de 1901 autoriza, bajo el control de las municipalidades, la creación de sociedades de habitaciones baratas con la limitación de no poder distribuir a los accionistas un dividendo superior al cuatro por ciento. El Estado facilita a esas sociedades, anticipos bajo la garantía de las comunas, con un interés de cuatro por ciento, amortizables en cincuenta años; y las municipalidades tienen el derecho para proceder a las expropiaciones en beneficio de las mismas sociedades. Existe, en la ley vigente en Holanda, una particularidad relativa a la administración de las casas, que consiste en que los inmuebles construídos de esta manera no pueden ser alquilados a un precio inferior al alquiler de las casas construídas en los alrededores.

Bélgica y Holanda son los países de iniciativa privada fomentada y subvencionada por el Estado.

Ahora, en cuanto a los países que forman la segunda categoría legislativa y que autorizan a las comunas y a los establecimientos públicos para construir y administrar habitaciones obreras, tenemos a Inglaterra, Alemania, Austria-Hungría, Italia, Suecia, España, Dinamarca, Luxemburgo y Francia, a cuyas leyes me voy a referir ligeramente.

En Inglaterra la legislación sobre habitaciones higiénicas remonta al año 1851. Las leyes posteriores han sido codificadas por la ley de 18 de Agosto de 1890, ley que ha sido modificada y completada por las leyes de 9 de Agosto de 1899, 8 de Agosto de 1900 y 3 de Diciembre de 1909, cuyos propósitos son los siguientes: Las municipalidades tienen autorización para construir habitaciones baratas o adquirir terrenos para edificar con ese objeto. Gozan, para este fin, de amplios poderes de expropiación, de construcción, de administración y de empréstito, sea mediante la comisión de empréstitos para trabajos públicos, sea por medio de emisión de obligaciones. Cuando las municipalidades no intervienen a pesar de ser necesaria su acción, la ley concede al ministerio de la administración local el derecho de ordenar la ejecución de ciertos trabajos, y en caso de negativa, el de ejecutarlos por sí mismo. Las sociedades industriales, dentro de los propósitos de las leyes que he mencionado, como las sociedades de construcción, o los particulares, pueden obtener de la comisión de empréstitos para trabajos públicos, los anticipos necesarios, con un interés reducido, amortizable en cuarenta años. La ley favorece, finalmente, la adquisición de la pequeña propiedad, facultando a las autoridades locales a hacer anticipos reembolsables en

treinta años, a interés reducido, hasta una suma máxima de 10 mil francos, y por los cuatro quintos del valor de venta de la casa.

En Alemania, a excepción de los casos en que el imperio o alguno de los estados han construído casas para los propios obreros o empleados de su administración, toda la legislación tiende a proteger la iniciativa de las sociedades particulares, mediante préstamos o arriendos enfitéuticos; y fuera de estos casos, algunos estados, por actos administrativos, fomentan estas construcciones.

Entre los actos administrativos oficiales de reconocimiento a un derecho tal a las comunas, puedo citar especialmente la circular ministerial de Prusia, del 19 de Marzo de 1901, invitando a los prefectos a provocar la iniciativa de las sociedades de construcción y la acción de las municipalidades, circular que prescribía también que las municipalidades deben asegurar a los obreros, por precios razonables, habitaciones sanas y convenientes, aún por vía de construcción directa, ayudar a las sociedades o cooperativas de construcción, subscribiéndoles acciones y facilitándoles préstamos, garantizándolas particularmente para adquirir terrenos para edificar, y prohibiéndoles enajenar los terrenos que posean.

En Austria la legislación se propone la creación de una caja del Estado para el mejoramiento de las habitaciones, caja subvencionada por el Estado, garantizando las primeras hipotecas por el importe de las construcciones; se pueden conceder préstamos hasta el 90 % del valor de las construcciones, y además exonerar de los impuestos y cargas fiscales que gravan las construcciones salubres y baratas hechas por las comunas o por los establecimientos públicos, por las sociedades cooperativas, por los obreros y por las asociaciones de construcciones de utilidad pública, etc., etc.

La legislación húngara autorizó y votó en julio de 1908 un empréstito de 12.000.000 de coronas para la construcción de casas para los obreros y empleados del Estado y de los industriales en la ciudad de Budapest.

En Italia la legislación tiende a fomentar la construcción y adquisición de habitaciones para obreros a precios bajos por las sociedades cooperativas, sociedades de beneficencia y de socorros mutuos. Pero cuando la acción de estas instituciones es insuficiente, las comunas están autorizadas a instituir un servicio municipal de habitaciones económicas, de acuerdo con las disposiciones de la ley de 30 de Mayo de 1903, reformada en 1907 .

Las instituciones de previsión y de crédito, cajas de ahorro, bancos populares, cooperativas de crédito, instituciones de beneficencia, sociedades de socorro mutuo, empresas de seguro, etc., están autorizadas a hacer préstamos a las sociedades de construcción de habitaciones, a suscribir acciones de las mismas, a tomar obligaciones, debiendo las sociedades para gozar de estos beneficios de préstamo, someterse al control ministerial y no distribuir a sus accionistas un dividendo superior al cinco por ciento del capital realizado. Aparte de estas ventajas, goza ntambién de las exoneraciones de impuestos fiscales..

Las comunas, por su parte, pueden tomar a su cargo las construcciones cuando la iniciativa privada es insuficiente, debiendo en ese caso someter el plan de construcción al referendum, como se hace para la administración de servicios públicos, y alquilar las habitaciones a familias cuya renta anual no pase de 1.500 francos.

Para Suiza no existe una legislación general, propiamente dicha, aunque los cantones han dictado disposiciones para su jurisdicción, fomentando también las instituciones privadas y autorizando a las comunas para la construcción de habitaciones.

En España, la ley de 30 de Junio de 1911 participa del sistema inglés, del belga, del francés y del italiano, y se propone organizar comités de fomento para la construcción y mejoramiento de habitaciones para obreros, y fomenta la iniciativa privada por cesiones gratuitas de terrenos, exoneración de impuestos o donaciones en dinero, etc., teniendo las comunas capacidad para expropiar y para edificar por su cuenta.

La legislación francesa, principalmente la ley de 12 de Abril de 1906, que ha sido modificada y completada por la de Diciembre de 1912, se propone los siguientes objetivos: 1º Fomentar la iniciativa privada, por medio de comités de propaganda, por exenciones fiscales autorizando a las instituciones y sociedades de beneficencia y asistencia, hospicios, hospitales y cajas de ahorro a colocar sus fondos en la construcción de habitaciones baratas. 2º Iniciativa comunal, habilitando a las comunas por autorización especial a construir directamente viviendas colectivas para familias numerosas y a conseguir préstamos destinados a este fin en las mismas condiciones que a las sociedades. 3º Autorizar la creación de oficinas públicas comunales, que tengan por objeto exclusivo el arreglo y la administración de los inmuebles, así como el saneamiento de las casas para obreros existentes y la creación de ciudades jardines y jardines obreros.

La ley de 5 de Marzo de 1909, para Dinamarca, faculta los préstamos del Estado a las comunas y sociedades privadas que se dediquen a la construcción para obreros; la ley Noruega de 9 de Junio de 1903, crea un banco, garantido por el Estado, también para préstamos a particulares, sociedades y comunas; la ley de Mayo de 1906 de Luxemburgo, faculta a la caja de ahorro a facilitar fondos a las sociedades de construcción, municipios y particulares, y la ley rumana de 1910 concede grandes franquicias fiscales a estas construcciones.

En Nueva Zelandia existen las leyes de 20 de Octubre de 1906, de 29 de Octubre del mismo año y de 7 de Noviembre de 1907, por las cuales el Estado se hace cargo de la construcción de casas para obreros por la suma que las mismas leyes establecen.

En la América del Sud existe el antecedente de Chile, con su ley de 10 de Julio de 1907, que autoriza a un consejo superior de habitaciones, creado con fecha 20 de Febrero de 1906, a contratar un empréstito de seis

millones para adquirir terrenos y construir casas para los obreros en las ciudades cuya población exceda de 8.000 habitantes. Las casas — estipula — serán vendidas o alquiladas. La ley tiene una particularidad que no existe en otras leyes: y es que otorga a las mujeres casadas y a los menores desde los 14 años la libre administración de los fondos, depositados en cajas de ahorro, para que puedan adquirir su propia vivienda por intermedio de la comisión superior.

En la República Argentina tenemos la ley de Septiembre de 1905, que facultó a la Municipalidad de la Capital a invertir dos millones de pesos en la construcción de casas para obreros, y estableciendo además, que el Poder Ejecutivo podía ceder gratuitamente a la Municipalidad los terrenos fiscales necesarios para que fueran construídas inmediatamente.

La enumeración de estos antecedentes tiene por objeto demostrar que en esta cuestión de la construcción de casas para obreros los gobiernos se han limitado simplemente a fomentar las iniciativas particulares y a facilitar las sumas de dinero necesarias para que las instituciones privadas pudieran realizar sus objetivos, sin que existan, fuera de los dos casos citados, antecedentes suficientes como para fundamentar la intervención directa, la administración directa por parte del estado general en la construcción de casas para obreros.

Los resultados que han dado los sistemas europeos que acabo de mencionar son conocidos, pero quiero citarlos ante la Cámara para revelar su importancia y el arraigo que han tenido en la experiencia europea.

Desde que fué puesta en vigor la ley de 1889, hasta el 31 de Diciembre de 1912, la Caja de Ahorros y Retiros de Bélgica ha adelantado más de 103.000.000 de francos a las sociedades de habitaciones obreras, facilitando la construcción de alrededor de 57.500 casas.

En 31 de Diciembre de 1912, el total de sociedades era de 176, y las operaciones de 175 desde su origen hasta 1910, llegó a 138.000.000 de francos.

En la Gran Bretaña, fuera de ciertas fundaciones (Guines Trust, Peabody fund) y de las obras patronales de las compañías ferroviarias e industriales, las habitaciones baratas se deben a la iniciativa privada de las "Building Societies", las "Copartnership housing Societies" y las sociedades cooperativas de consumo.

Las primeras no construyen por sí mismas. Se consagran a las operaciones de crédito, haciendo subscribir a los prestatarios un número de acciones igual al monto del empréstito, sobre las cuales deben colocar hasta su liberación (15 o 20 años) sumas periódicas, con más un interés de 3 1/2 a 5 %.

En 1909 las sociedades de esta clase eran 1.633, con un activo de 1.600.000 francos, y los préstamos en 1908, sumaron 200.000.000 de francos.

Las "Copartnership housing Societies", aplican la cooperación a la propiedad de las casas. El locatario debe ser accionista, pero no llega a ser propietario: se contenta con percibir una parte del beneficio de explotación.

En 1910, de dichas sociedades, 14 habían construído o proyectado la

construcción de 6.225 casas, representando un valor de 15.000.000 de francos. Se han federado para facilitar sus empréstitos y compras.

Entre las sociedades cooperativas de consumo más de 400 se ocupan de habitaciones, y sus operaciones pueden resumirse: casas alquiladas a sus miembros, 14.000; valor, 81.000.000 francos; préstamos a socios para compra de 34.000 casas, 171.000.000 francos.

Más de 51 Municipalidades han aprovechado los poderes que les otorga la ley, y en 1911 por ejemplo, Londres poseía 8.947 viviendas con un valor de 72.000.000 de francos y con capacidad para 51.356 personas; Liverpool, tenía 29 grupos de edificios con 2.440 viviendas y 5.985 piezas, ocupadas por más de 12.000 personas, 226 viviendas con 680 piezas, en construcción, y 220, con 530 piezas, en proyecto; Glasgow, tenía 2.150 casas obreras con viviendas de un alquiler anual de 112 francos a 450 francos, fuera de un cierto número de hoteles construídos por la Municipalidad para Trabajadores de ambos sexos. Siguen este ejemplo Richmond, Manchester, Sheffield, etc.

No hay para Alemania una estadística general de habitaciones o casas construídas por los patronos. En 1905, éstos había edificado 9.485 casas en 36 comunas de la provincia renana.

Por otra parte, en 1910, sobre un centenar de comunas de más de 50 mil habitantes, 42 habían construído casas para sus empleados y otro número igual había construído casas para la venta o locación a obreros o personas de poca fortuna (Franfort-sur-le-Mein, Dusseldorf, Munich, Ulm, Fribourg).

Las asociaciones de construcción se han desarrollado gracias a la ayuda de los establecimientos de seguros. De 38 que eran en 1889, llegaban a 747 en 1909. Se calcula que han construído 25.000 casas, representando unas 100.000 viviendas.

Autorizado por leyes especiales, el Estado prusiano en 1911 había gastado 132.000.000 de marcos para mejorar las condiciones de las viviendas obreras de los trabajadores o empleados de su administración, construyendo casas o cardando préstamos a las sociedades de construcción. Esas sumas han permitido la creación de más de 26.000 viviendas.

El Imperio alemán ha consagrado 33.000.000 de marcos entre 1901 y 1908, a la construcción de pequeñas casas para sus obreros y empleados.

Finalmente, 773 sociedades cooperativas de construcción (sobre 1140 que ya existían en 1910, según la Alianza Internacional Cooperativa), manifestaron que en 1911 habían hecho construir 14.144 casas, cuyo valor era de 507.158.292 francos.

En Austria, en enero de 1912 existían en todo el Imperio 473 sociedades e instituciones (446 cooperativas en ellas). Desde el 1º de enero al 30 de octubre de 1912, se han constituído más de 130 sociedades de construcción con carácter de sociedades de utilidad pública. La Caja de Estado para el mejoramiento de la vivienda obrera había afectado la suma de 6.300.000



## CASAS PARA OBREROS

**Sr. Bravo.** — .....

Igual a los países europeos, también en la República Argentina, y especialmente en la ciudad de Buenos Aires, la construcción de casas para obreros ha estado hasta ahora en poder de instituciones privadas, de sociedades cooperativas. A este respecto, merece ser citada el “Hogar Obrero”, una institución cooperativa genuinamente tal, fundada el año 1906, que lleva construídas, hasta la fecha, más de 250 casas, y que ha inaugurado hace poco un edificio de departamentos en la calle Bolívar y Martín García, haciendo un total de 567 habitaciones, ocupadas por 1.279 personas. La misma sociedad había facilitado a sus socios préstamos por pesos 681.960 hasta diciembre de 1912; tiene un capital suscrito de 3.182.700 pesos; un capital realizado de 915.904 y sus cooperadores eran 2.521, en junio de este año.

Los antecedentes que he suministrado demuestran que la legislación de otros países procura alejar cada vez más la intervención, la gestión administrativa directa por parte del estado general en la construcción de casas para obreros, y que las funciones del Estado se han limitado, hasta hoy, a fomentar las iniciativas privadas y a facilitar, o a no obstaculizar, diré, la acción de las instituciones cooperativas, que tienen esos altos propósitos, y la gestión simplemente comunal en el mismo sentido.

Creo que el proyecto sometido a la consideración de la Cámara, en este asunto, trata de introducir un mal principio legislativo, y la Honorable Cámara ha de reconocer que ello constituye una excepción, que seguramente no ha de dar los resultados que del proyecto se esperan.

No tengo nada más que decir por ahora.

**MAYO 29 DE 1914**

**12ª REUNION. — 1ª SESION ORDINARIA**

**CASAS BARATAS**

**Proyecto de Ley**

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

### I

Artículo 1º — El Poder Ejecutivo designará una comisión “ad honorem”, compuesta de cinco miembros, entre los que debe figurar el Intendente Municipal de la Capital y el Presidente del Departamento Nacional del Trabajo, que se denominará “Comisión Nacional de Casas Baratas” y cuyas funciones serán:



- a) La construcción de casas higiénicas y baratas en la Capital Federal y territorios nacionales, destinadas a ser vendidas a las personas que especifica el artículo 2º (dando preferencia a las construcciones aisladas o en pequeños grupos con jardines).
- b) El fomento de construcciones análogas por particulares o compañías de edificación.
- c) Propender a la formación de sociedades de crédito, beneficencia y de cooperativas que construyan directamente o faciliten dinero para las construcciones.
- d) El fomento de estas construcciones en las provincias.
- e) Y en general todo lo que se relacione con la construcción, higiene y salubridad de la habitación barata.

Art. 2º — La comisión venderá a precio de costo las casas que construya, exclusivamente a obreros, jornaleros o empleados con familia, cuyos antecedentes de moralidad y falta de recursos sean comprobados, siendo requisito indispensable, a los efectos de esta última disposición, que el adquirente no posea otra propiedad ni renta de ninguna especie.

Art. 3º — El valor total del terreno y del edificio será abonado en mensualidades fijas con un interés del 3 % y una amortización acumulativa del 5 % anual sobre el importe de la venta, no admitiéndose en ningún caso entregas anticipadas.

Art. 4º — Si por cualquier causa el adquirente o sus sucesores tuvieren que rescindir el contrato de compra de una casa, les serán devuelta a él o a sus herederos forzosos las cantidades que hubieren entregado por concepto de amortización, y el valor de las mejoras útiles que hubiere realizado, debiendo deducirse el importe de las reparaciones necesarias que haya que efectuar.

Art. 5º — Mientras no haya recibido la escritura definitiva, el adquirente no podrá, bajo ningún concepto, alquilar ni enajenar la propiedad, ni establecer negocio, ni recibir en depósito mercaderías.

La violación de esta cláusula, lo hará perder ipso facto sus derechos, no pudiendo reclamar otra indemnización que la que acuerda el artículo 4º. Exceptuase el caso en que tratándose de enajenación ésta sea hecha a alguna de las personas a que se refiere el artículo 2º, con previa autorización de la Comisión.

Art. 6º — La mora no justificada de cinco meses consecutivos en el pago de la cuota mensual de interés y amortización, será causa suficiente para quedar de hecho rescindido el contrato de compra-venta, devolviéndose al adquirente la suma por concepto de indemnización que acuerda el artículo 4º.

Art. 7º — El adquirente recibirá su boleto provisorio en que conste la declaración de la venta y la escritura definitiva le será otorgada una vez que ~~haya~~ **haya** satisfecho la última cuota del precio.

La inscripción de la venta en el registro de la propiedad se hará gratuitamente, estando exonerada del impuesto de sellos.

## II

Art. 8º.— Quedan exonerados del pago de la contribución territorial y de los impuestos fiscales, por el término de diez años, a contar desde la fecha de la edificación, las casas construídas y enajenadas por la comisión nacional y las construídas particularmente por empleados, obreros o jornaleros, siempre que estas últimas llenen las siguientes condiciones:

- a) que sea para su uso particular;
- b) que su costo no exceda de diez mil pesos;
- c) que esté debidamente comprobado que el propietario no posea otra propiedad ni renta de ninguna especie;
- d) que no sean destinadas para negocios ni depósito de mercancías.

Art. 9º.— Quedan igualmente exoneradas de impuestos fiscales las sociedades de construcción o de crédito que tengan por exclusivo objeto la construcción de casas baratas o presten dinero para su edificación, siempre que, previo informe de la comisión nacional, estén debidamente comprobados estos requisitos y que los capitales empleados no devenguen un interés mayor del 5 %.

Art. 10.— Quedan también exoneradas de impuestos fiscales las casas baratas hechas por sociedades de beneficencia para la venta o alquiler, las primeras por el plazo de diez años, siempre que el adquirente esté dentro de lo preceptuado en el artículo 8º; y las últimas siempre que el alquiler no represente un interés mayor del 4 %.

Art. 11.— La transmisión de las propiedades en caso de muerte, estará exenta de todo gravamen e impuesto a las sucesiones cuando se trata de herederos directos y tendrá una reducción del 50 % cuando sean colaterales.

Art. 12.— El Registro de la Propiedad llevará en una sección aparte la nómina de las casas comprendidas en los beneficios de la presente Ley.

## III

Art. 13.— Queda facultada la Comisión Nacional para establecer un seguro temporario de vida al adquirente de una casa barata, mediante una cuota que fijará oportunamente para garantizar a su familia en caso de muerte el pago de todas las cuotas que faltaran hasta la escrituración definitiva.

Art. 14.— Las cuotas del seguro podrán ser abonadas en suma global al hacer el contrato de compra-venta, o en mensualidades, que irán disminuyendo según el riesgo.

Art. 15.— La falta de pago injustificada de cinco mensualidades, hará perder el beneficio del seguro, y la suma que el adquirente hubiere depositado por este concepto.

#### IV

Art. 16. — En caso de fallecimiento del adquirente, el cónyuge sobreviviente no podrá ser obligado a la división de la propiedad por los otros herederos.

Art. 17. — En caso de fallecimiento de ambos cónyuges, los hijos no podrán dividirse la propiedad mientras haya menores de edad.

#### V

Art. 18. — El poder ejecutivo consignará todos los años en el proyecto de presupuesto de gastos de la nación, la cantidad que estime necesaria para ser entregada a la Comisión Nacional a los fines de esta ley.

Art. 19. — Queda facultada la Comisión Nacional para adquirir los terrenos necesarios para las construcciones, recibir donaciones y legados y administrar todos los fondos con cargo de rendir cuenta semestral a la Contaduría General de la Nación y elevar al Congreso una memoria que se publicará al iniciarse las sesiones ordinarias de cada año.

Art. 20. — El Poder Ejecutivo cederá a la Comisión Nacional los terrenos de propiedad de la Nación que dentro del radio del distrito federal se encuentren en condiciones de ser utilizados para la construcción de casas baratas.

Art. 21. — Queda facultada la Comisión Nacional para disponer de los fondos creados por el artículo 7° de la ley 7102.

Art. 22. — El fondo amortizante, y el saldo de intereses, una vez cubiertos los gastos de administración y el importe de las donaciones y legados que se hicieren por los particulares o por el Estado, se empleará en nuevas adquisiciones y construcciones.

Art. 23. — La Comisión Nacional depositará todos los fondos en una cuenta especial en el Banco de la Nación Argentina, denominada de la "Comisión Nacional de Casas Baratas".

#### VI

Art. 24. — Todo el que produjera información falsa o adulterase en cualquier forma la verdad a objeto de obtener los beneficios de esta ley, será penado con arresto de 6 a 12 meses o multa de 500 a 1000 pesos, más la pérdida de las cuotas satisfechas en caso de que las hubiere.

Art. 25. — Si el autor del delito fuese empleado público, además de las penalidades establecidas en el artículo anterior, será "ipso facto" exonerado de su puesto.

Art. 26. — Si el hecho fuera cometido por alguna sociedad, serán responsables a los efectos de la pena, el presidente y el gerente.

Art. 27. — Comuníquese, etc.

**J. Cafferata.**

**Sr. Cafferata.** -- Señor Presidente:

Vuelvo a traer a la consideración de la honorable cámara, con algunas modificaciones y ampliaciones tanto en el texto como en sus fundamentos, el proyecto de casas para obreros que tuve el honor de presentar a poco de iniciada mi gestión parlamentaria. La suerte que corriera el despacho de la comisión de legislación que informara el señor diputado Dr. Bas, sobre este asunto de vital importancia, lejos de desanimarme ha redoblado mi interés en el sentido de ver realizado este pensamiento de alta trascendencia social, que merece toda la atención y las preferencias del parlamento argentino.

Todas las ciudades de la república y en primera línea la capital federal, tienen planteado al frente de sus problemas económico-sociales como todas las grandes capitales del mundo, la cuestión de la habitación. Está demás decir que la casa antihigiénica, superpoblada y cara, es un cáncer social de la metrópoli.

La conquista de la pequeña propiedad, de la casa propia, es para el obrero, para el jornalero, para el empleado, uno de los desiderátum más fervientes de la vida.

Bueno es disminuir las cargas e impuestos a los artículos de primera necesidad; bueno es limitar el número de horas de la jornada de trabajo, pero es absolutamente ilusorio y utópico creer que ello ha de influir de modo eficaz en el mejoramiento de su condición, si ese obrero, si ese jornalero o empleado al regresar a su vivienda, han de encontrarse con el infecto tugurio, con el clásico tugurio que más parece habitación de trogloditas que vivienda de hombre civilizado; donde yacen hacinados en lamentable promiscuidad la mujer y los hijos; donde se dan la mano todas las miserias y colonizan todos los microbios y donde prosperan todas las pústulas morales y los males físicos, para hacer del hogar soñado un infierno de miseria, de degradación y de muerte.

No exagero, señor Presidente, ni pretendo acentuar la nota triste y sombría de este cuadro, para abonar en favor de mi proyecto. Como médico, me ha sido dado penetrar muchas veces a las casas de obreros; pertenezco a una de esas sociedades caritativas que practican la visita de los humildes y de los pobres y he podido convencerme de visu de la miserable condición en que se desarrolla la vida de muchas familias en la capital federal. Por eso creo que la lucha contra los males que aquejan al trabajador, debe empezar por este primer capítulo y que el problema de la casa higiénica y barata "es la llave bóveda de la cuestión social". ¿Cómo evitar que el obrero o el empleado que se hallan en condiciones tan precarias frecuente el "cabaret" y las tabernas, si allí encuentra la alegre sociedad del compañero, el ambiente tibio, el alcohol que le da su estímulo engañoso pero, al fin, estímulo que le hace olvidar con sus vapores embriagadores el cuadro desolador de su triste vivienda? ¿Cómo no comprender que ese hombre se levante airado protestando de tan dura esclavitud, cuando ve a su lado las injusticias sociales,

los palacios del potentado el lujo insultante de muchos grandes señores, las vidrieras repletas de joyas y hasta los irracionales, recibir caricias y abrigo en el regazo de las damas, mientras él no tiene un minuto de alegría, ni puede gozar las íntimas y delicadas emociones del hogar?

Necesitamos mirar más abajo, descender hasta el seno de las multitudes, a ese que llamamos pueblo cuando buscamos su concurso, y populacho cuando alza su protesta para llevar remedio a los problemas que, como éste de la habitación, le afectan tan hondamente.

Un sociólogo francés el vizconde de Melún, fué mandado llamar una noche con toda urgencia por el abate Gratry.

“Os he mandado llamar —le dijo— porque acabo de encontrar la solución de la cuestión social. —¿Y es —preguntó el vizconde—. Se trata simplemente de edificar alrededor de las usinas y talleres, casas para obreros, con facilidad de que se hagan propietarios”.

Nuestro país, que marcha a la cabeza de otros en materia de progreso, está en retardo por lo que se refiere al problema de la casa barata, abordado con toda la amplitud que se merece en las demás naciones civilizadas. Ha llegado el momento de llenar el vacío mostrando que no somos indiferentes y que sabemos asignarle el lugar que le corresponde.

Demos a la familia, que es la base donde descansa la prosperidad de la Nación, démosle hogar higiénico y abrigado, techo protector, casa propia y habremos hecho obra de humanidad y de patriotismo. Garantizamos a ese trabajador, a ese obrero, que después de sus días la esposa y los hijos tendrán asilo seguro contra la miseria, porque esas paredes adquiridas a costa de sudores y economía son su patrimonio; que su ancianidad no será turbada por el espectro del propietario que lo arrojará a la calle como un paria o como un criminal; que podrá poseer un hogar, el dulce hogar de las tradiciones y de los recuerdos, y habremos llenado con aplauso los deberes de nuestro mandato.

La casa no responde, como dice Siegfried, a una necesidad puramente física; no tiene por único objeto proteger el cuerpo contra las intemperies de fuera; sirviendo de protección a la familia se hace uno de los elementos más esenciales de la vida en sociedad.

“La familia —decía, repitiendo los conceptos de un estadista, en mi proyecto de 1912— no es una entidad nacida en el cerebro de los pensadores, es una realidad viviente que no puede quedar en el aire y necesita un cimiento sólido. Al padre, a la madre, a los hijos, la casa crea, por decirlo así, su centro donde los miembros se encuentran cada día como en un punto de conjunción; es allí donde se conserva el recuerdo de las alegrías y de los dolores y se forma el vínculo permanente que une las generaciones. Puede decirse sin ser tachado de exagerado, que la “cuestión de la habitación es la primera de las cuestiones sociales” y que si ella no es resuelta, todos los esfuerzos que se hagan para mejorar la suerte del obrero serán impotente.

Sin la vida de familia que sólo hace posible la "casa propia", no puede haber ni economía ni previsión y por lo tanto ningún progreso durable, ninguna mejora seria.

La sombría descripción que hace cincuenta años hiciera Blanqui, sobre las viviendas en que se hacinaban en Lille más de tres mil familias obreras en habitaciones bajas, estrechas, infectas, que ocultaban la más espantosa miseria, puede aplicarse con ligeras variantes a todas las grandes capitales.

De allí han nacido los esfuerzos generosos tentados para mejorar su situación. Se ha comprobado cien veces que la propiedad de la vivienda es inseparable del bienestar y de la moralidad de la familia. "Demos al obrero una casa, un jardín, un pedazo de tierra, e inmediatamente se hará bueno, honesto, laborioso, amigo de su casa, cuidadosa del bienestar de los suyos y de su porvenir".

La mayor parte de las epidemias toman su origen y se desarrollan por otra parte en las casas sobrehabitadas y malsanas. Las enfermedades más mortíferas reinan sin contralor. Bertillon en un folleto relativo al censo de 1891 en Francia, muestra claramente la influencia de las condiciones de la habitación sobre la salubridad. Según el doctor Romeò, si se compara la mortalidad por tuberculosis en los barrios ricos y pobres de París, se encuentra que para 100.000 parisienses es de 1.04 en Plasencia, 83 en Pére Lachaise; 76.4 en Neker y 10.8 en los Campos Elíseos y el faubourg de Roule.

Las consideraciones de orden moral que se derivan de la mala vivienda no son menos dignas de tenerse en cuenta: inmoralidad, alcoholismo, prostitución, degradación. Un alto funcionario de la Policía de París ha podido decir que sobre 100 jóvenes que se dedican a la prostitución, el 95 por ciento se debe a la mala vivienda.

Descartada la necesidad de que el individuo tenga habitación propia e higiénica, ¿qué se ha hecho y qué puede hacerse para proporcionársela, para aliviar su suerte, digna por todos conceptos de la solicitud de la sociedad y del estado? A cuatro podemos reducir los procedimientos puestos en práctica: la iniciativa individual privada, la colectiva, la acción de las comunas y la del estado. Cada método aislado o concordante, según las condiciones, los hábitos y las modalidades de cada país, ha dado por resultado un gran movimiento en pro de la vivienda económica y la construcción de millares de habitaciones donde el obrero encuentra ya su relativo y principal bienestar. El problema ha sido abordado en todas las naciones civilizadas y en nuestro país ensayos alentadores se han realizado en la capital federal y en las ciudades de Córdoba, Rosario y otras del territorio.

Una ligera reseña me permitirá analizar sucintamente los diferentes métodos para concluir cuál es más adaptable en nuestras condiciones actuales, con lo que espero fundamentar debidamente mi proyecto.

Es en Francia que aparece la **iniciativa privada** en la obra de Andrés Kocchlin, gran industrial de Mulhouse, que en 1833 hizo construir 35 casas

con jardín. Con esta base se formó más tarde en 1853 la sociedad mulhousiana, con 355.000 francos de capital, que poco tiempo después vendía a mensualidades reducidas, cerca de 1200 casas. Es en Inglaterra, que Peabody dona en diversas ocasiones la suma de 12 millones de francos, con lo que en 1903 existían casas para alojar 20 mil obreros. Es otro filántropo, Guinness, que dona con igual objeto 5 millones de francos. Sería largo historiar la acción caritativa y filantrópica de los particulares. En la capital federal, la señorita Azucena Buteler donó a la municipalidad, en el año 1907, una manzana de terreno entre las calles Cobo, Senillosa, Zelarrayán y boulevard La Plata.

En la ciudad de Córdoba, sumas de dinero relativamente importantes, han contribuido a levantar el barrio obrero de los Josefinos, en los suburbios sudoeste, en pleno florecimiento, debido al infatigable y malogrado jesuita Fernández, que consagró todas sus fuerzas a mejorar la condición obrera.

Pero la iniciativa privada individual, si bien cuenta con honrosos y varios ejemplos, no es por sí sola capaz de resolver el problema y entonces nacen las iniciativas colectivas en forma de sociedades de cooperación, de cajas de ahorros que disponen de parte de sus capitales para construcciones obreras, de mensualidades, etc.

Bélgica ha llegado en esta materia a ser un ejemplo de lo que puede el espíritu de ahorro y de asociación, marcando el puesto más avanzado en la solución del problema de la habitación barata.

En Norte América las Building Societies, para no citar más que un caso, dan idea también de lo que puede realizar el espíritu de asociación tan difundido entre los anglosajones. Ya en 1893 había en Estados Unidos 4445 asociaciones de esta índole con un capital de 500 millones de dólares, que habían construido 300 y tantas mil casas. Entre nosotros la ya citada de Josefinos en Córdoba, de cuya comisión protectora tengo el honor de formar parte "ad honorem", tiene construidas 26 casas en el barrio del Pueblo Nuevo a que me he referido más arriba y 22 en la Nueva Córdoba, en un paraje ideal, con terreno para un pequeño jardín o huerta, aguas corrientes y todas las comodidades deseables, adquiriéndolas el obrero en 10 años, mediante una mensualidad de \$ 25.

La sociedad Hogar Obrero, fundada en 1906 en la capital federal, lleva construidas hasta la fecha más de 250 casas y ha inaugurado últimamente un edificio de departamentos en la calle Martín García y Bolívar (entiendo que estas últimas construcciones y algunas de las citadas son para alquiler de las casas, lo que si bien constituye un paso adelante y un progreso, no es la solución del problema que requiere la **casa propia**).

Como el esfuerzo mayor realizado últimamente en la capital federal en la iniciativa privada, merece citarse el contrato celebrado últimamente por la municipalidad con una empresa constructora, para la edificación de 10.000 casas para obreros y empleados. El jefe de la comuna, doctor Joaquín de Anchorena, penetrado de la trascendencia del problema, se puso decidida-

mente al servicio de la idea de la habitación barata, haciéndose acreedor a la simpatía y aplauso del pueblo. Debido a su gentileza, me fué personalmente enseñada la maquette que servirá de tipo a las futuras casas, que serán un modelo, habiendo sido estudiadas y previstas todas las necesidades, con plano muy semejante al que ha servido para las últimas habitaciones baratas de Bruselas.

Pero la iniciativa privada y la asociación, si bien constituyen el ideal en esta materia, no bastan ante la magnitud de la obra y la acción de los municipios y comunas se incorpora como un nuevo factor. Las comunas comienzan por mejorar las casas existentes, destruir los barrios insalubres y entran luego a construir directamente, amparadas por leyes especiales.

En la capital federal, la ley 4824 faculta a la municipalidad de la capital para emitir 2.000.000 de pesos destinados a casas para obreros y autoriza al gobierno para cederle los terrenos necesarios. La misma municipalidad construyó en 1887 un barrio obrero. Más tarde dicta una ordenanza acordando premios a los mejores proyectos que se relacionen con estas construcciones. Las municipalidades de Rosario y Córdoba siguen el ejemplo. El ex diputado Carbonell, con ocasión del centenario, presenta un proyecto acordando una serie de franquicias a los que en el territorio de la república construyan casas para obreros y autorizando al Banco Hipotecario para emitir 15.000.000 de pesos en cédulas aplicables a ese objeto. El ex diputado Ignacio Irigoyen, otro, autorizando a la municipalidad para contratar con igual destino un empréstito de 20.000.000 de pesos. El concejal Ing. Ortúzar presenta otro a la municipalidad en 1909.

Son notorias las facultades que los gobiernos europeos acuerdan a las comunas, para la construcción de habitaciones baratas.

Más adelante tendré ocasión de volver sobre este punto.

Pero la acción de las comunas resulta insuficiente, y el Estado, que ya ha intervenido dictando leyes protectoras, entra a construir con positivo beneficio, dando razón a las conclusiones de los congresos de Dusseldorf (1902) y de Lieja (1905), en que se afianza la opinión dominante de que el Estado debe intervenir directamente en favor de la habitación barata. Rusia recurre a la construcción directa y en 7 años invierte la suma de 20 millones de marcos; Italia llama a concurso de planos y acuerda un premio de 5.000 liras para la mejor construcción agrícola en la Cerdeña; en Chile, el gobierno de la Moneda vota la suma de \$ 600.000 para terrenos y construcciones destinadas para los obreros de ferrocarriles.

En Bélgica, —y me refiero a este país con mayor amplitud porque como es notorio marca el mayor adelanto en materia de habitaciones baratas,— en la sesión de la cámara de diputados, celebrada el 16 de Mayo de 1913, la sección central dictaminó favorablemente sobre el proyecto de ley del gobierno creando una **sociedad nacional** de viviendas baratas.



El objeto de esta ley, no ha sido dejar sin efecto las disposiciones vigentes en la materia, para que en lo sucesivo se tuvieran en un solo cuerpo legal, sino simplemente adicionar, completar, llenar los vacíos que se han notado en la aplicación de aquéllas y, principalmente, en la ley de 9 de Abril de 1899 sobre casas obreras y en la del 21 de Mayo de 1897 relativas a la pequeña propiedad rural.

Según los términos categóricos del artículo 2º de la nueva ley, la sociedad que se crea, tiene concretamente por objeto: 1º Estimular la creación de sociedades locales o regionales de viviendas baratas. 2º Hacer anticipios de fondos a estas sociedades. La ley contiene 32 artículos, destinándose en el 16º, cien millones de francos a los efectos de la misma.

El propósito que se ha tenido en vista con tal iniciativa legislativa es esencialmente de mejoramiento social para las diversas clases de personas desprovistas de fortuna y que el artículo 3º clasifica en estos grupos:

- 1.—Los obreros.
- 2.—Los empleados de escaso sueldo.
- 3.—Los contribuyentes de cuotas mínimas.

En los capítulos II y III de esta ley, se autoriza a la sociedad que se crea, para el establecimiento de una Caja general de ahorro y retiro, la expropiación de viviendas insalubres y la fundación de casas de beneficencia.

Así lo entendió un ilustrado colega que acaba de terminar su mandato, el ex diputado Manuel Gonnet, que en la sesión del 11 de Junio de 1913, presentó un proyecto creando el Hogar Nacional del Obrero y autorizando al Poder Ejecutivo para la contratación de un empréstito externo por valor de 120 millones de pesos que se distribuirán equitativamente en la Capital Federal y en la provincia, destinados a la construcción de 50.000 casas para obreros.

Los ex diputados Gouchón, Carlos Estrada, Manuel Peña y otros se ocuparon también de esta materia.

La acción del Estado no se excluye con la de las comunas y la del particular; por el contrario, se complementan, para contribuir todas en una tendencia armónica a la realización de esta obra de tan alto interés humanitario y social.

Y bien; después de este somero análisis en el que, para no ser demasiado extenso, apenas he esbozado la cuestión, no es menester meditar mucho tiempo para convencerse de que si la iniciativa individual ha tenido en nuestro país algunas manifestaciones dignas de aplauso, no puede en manera alguna, hoy por hoy, enearar el problema en la amplitud que se merece.

No es una novedad que el espíritu de asociación es planta exótica de nuestras colectividades; que los capitales encuentran fácil y productiva colocación con intereses pingües y que no es de suponer se resignen a obtener el exiguo que han de redituales estas obras, para no hacerlas demasiado onerosas al obrero. El problema no se ha posesionado todavía del ambiente,

ya que como país joven y rico las facilidades de la vida ocultan todavía las verdaderas necesidades. Se nos acusa de querer ejercitarlo todo por el Estado, que debe atender al fomento de tantas instituciones, de tantas obras que viven al amparo del subsidio oficial. Es ello un mal, indudablemente; pero un mal que no tiene solución por el momento y que en manera alguna autoriza al gobierno para cruzarse de brazos.

Es interesante a este respecto, el comentario que el escritor y corresponsal de "La Nación", señor Roberto G. Payró, dedica en su correspondencia del 16 de Octubre de 1912, fechada en Bruselas con motivo de las habilitaciones obreras en Bélgica y en la que se lamenta de que la admirable legislación que allí ha producido tan buenos resultados, fomentando la iniciativa privada, no pueda ser trasplantada al nuestro, sino después de un largo trabajo de aclimatación, y después de grandes y fundamentales variaciones, por la índole de nuestro carácter.

Entre nosotros la experiencia está hecha por iniciativa del actual vicegovernador de Córdoba, doctor Félix Garzón Maceda, que siendo diputado a la Legislatura de mi provincia presentó un proyecto convertido en ley, sobre construcción de casas para obreros en la ciudad de su residencia. De él reproduzco muchos de sus artículos, complaciéndome en citar algunos párrafos de la carta en que el autor de la ley expone sus resultados al gobernador de la provincia, doctor Cárcano, carta publicada en la "Gaceta de Buenos Aires", el 11 de Julio de 1913.

En la fecha —dice el doctor Garzón Maceda— con los 150 mil pesos votados por la ley N° 1951, de 21 de Octubre de 1907, se han construído 45 casas, cuyo costo total ha sido de pesos 163.692.51 y se tienen además dos lotes de terreno en los altos del Observatorio cuyo valor actual no será inferior de pesos 10.000.

La diferencia es producida por la forma en que se entregaron los ciento cincuenta mil pesos, entrega que se hizo por cuotas, que depositadas en el Banco ganaban un interés de 4 ½ %.

Las 45 casas producirán al año 4.928.04 pesos por concepto de interés al 3 %, y pesos 8.210.64 por concepto de amortización del 5 %.

Reservando en cuenta especial para gastos y rescisiones posibles un 10 por ciento, tendremos al fin de un año pesos 11.824.82 disponibles para nuevas construcciones, las que agregadas a los 100.000 votados al mismo objeto permitirán hacer en 1914 unas 32 casas más, de \$ 3.500 cada una, término medio.

Y así sucesivamente.

Al presente, y dado el desarrollo que la población toma en determinadas secciones del municipio, sería conveniente construir 150 casas en Alta Córdoba, al Noroeste; 50 en General Paz, 100 en el Abrojal y 100 en el pueblo Alberdi, para satisfacer las exigencias de la higiene pública y de la clase

obrero, que son tributarias de las fábricas y los talleres o estaciones de las empresas ferroviarias que allí tienen su asiento.

El proletario --continúa el Señor Garzón Maceda-- tiene derecho, sin duda, a que en el Presupuesto de Gastos de la Administración Pública se vote en forma retributiva, recursos de aplicación segura a su mejoramiento higiénico, social y económico.

Las casas, --termina el doctor Garzón-- al ser adjudicadas, lo son sin tener en cuenta ni el credo político, ni el religioso, ni la nacionalidad del adquirente; sólo se atiende a su moralidad y a su solvencia proporcional al compromiso contraído”.

Formo parte también, “ad honorem”, de la comisión administradora que preside el distinguido autor de la ley, y puedo apreciar con conocimiento de causa sus ventajas indiscutibles. Mucho antes de que la construcción esté terminada, numerosos obreros y empleados de oficinas y talleres se presentan solicitándolas, solicitudes que la comisión analiza escrupulosamente, requiriendo informes confidenciales y fidedignos de los candidatos, para proveerlas en estricta justicia, prefiriendo siempre a las familias más numerosas, a las más necesitadas y a las más dignas.

No he de pasar más adelante sin hacerme cargo de algunas objeciones que han sido formuladas al proyecto primitivo, muchas de las que he encontrado aceptables y he procurado corregir en esta nueva presentación y otras que me adelanto a contestar, a fin de facilitar la tarea de la comisión de legislación.

Me he ocupado ya de la cuestión referente a los métodos empleados en otros países reconociendo las ventajas de la iniciativa privada, que es sin duda la mejor, pero anotando los inconvenientes que encuentra en nuestro medio ambiente para resolver, hoy por hoy, el problema. Es por ello que proyecto una legislación ecléctica en que al par que se fomenta la acción individual con franquicias y exenciones importantes, se autoriza también al Estado para intervenir directamente en la construcción de las casas baratas. Podría agregar a los ya citados en apoyo de este último método los ejemplos de Inglaterra, que en la tercera parte del acto de 1890, comprendidas las modificaciones de la ley de 8 de Agosto de 1900, autoriza sin restricción ninguna a las municipalidades a construir directamente; de Austria, que faculta a las comunas y nombra también una comisión administradora de once miembros, para intervenir como iniciadora y constructora; de Massachussets, cuya legislatura faculta en el mismo sentido al estado; de Nueva Zeelandia, que construye a todo el que le solicita y que no gana más de 4.385 francos al año, una casita por la que paga el 7 % al año en concepto de interés y amortización; de Hungría, que ha adquirido 236 hectáreas en el distrito de la capital y ha destinada para la construcción de casas baratas 12 millones de coronas, y en Bélgica, cuya última sanción he reproducido ya en el curso de estos fundamentos.

Se han observado las sumas relativamente escasas que por ahora podrán destinarse a una obra de tan vastas proyecciones, pero el argumento carece de valor y tanto equivaldría oponerse a la construcción de un hospital para tuberculosos, porque no es posible alojar en él a los 50.000 enfermos que hay de esta dolencia en el territorio de la nación.

El proyecto faculta a la comisión para disponer de los fondos existentes en el Banco de la Nación Argentina en virtud de la ley 7102 y cuyo monto asciende aproximadamente a 2 millones de pesos, fondos que según el mandato imperativo de la ley se destinan a la construcción de casas para obreros. El origen espúreo de esas sumas, provenientes del juego, no me parece un argumento eficaz para prescindir de ellas.

Los inconvenientes con que había de tropezar la comisión por el elevado precio que habrían de alcanzar, según algunos, las viviendas construídas en el territorio de la capital, lo que podrá hacerlas inaccesibles a los asalariados más modestos, que serán privados del beneficio consiguiente, son una alarma infundada. He procurado asesorarme de técnicos en este particular, entre ellos los distinguidos ingenieros Juan Ochoa y de los hermanos Carlos y Duncan Haynes, a los que hago público mi agradecimiento por su desinteresada cooperación. Los señores Haynes me presentaron un pliego de especificaciones y planos donde demostraban que pueden construirse casas de tres piezas habitacionales y sus dependencias, por el precio de \$ 3.119.88; calculando en \$ 1.500 el precio del terreno, el total ascenderá a \$ 4.619, lo que al interés de 3 % y 5 % de amortización, importaría una mensualidad de \$ 36.95, igual o inferior a lo que se paga hoy día por una sola habitación estrecha y malsana.

De una estadística publicada por una importante revista de esta capital, "Mundo Argentino", en mayo de 1913, tomo los datos siguientes, que he creído conveniente intercalar en este discurso. Ellos han sido tomados, a su vez, en gran parte, de los publicados por el Departamento Nacional del Trabajo. "En las casas de inquilinato del centro de Buenos Aires, el término medio de alquiler de una pieza es de \$ 28.46; en Palermo, \$ 31.80; en la Boca, \$ 27. En general, el alquiler de una pieza es de pesos 28.15; el de una sala o comedor \$ 50 a 60. (En Londres y París el alquiler de una pieza oscila entre \$ 3 y 4).

El 70 % de los obreros de Buenos Aires vive en una sola pieza; el 24 % escaso en 2, y el tipo de tres o más piezas que numéricamente da el 6 %, es en realidad casi desconocido para la clase obrera.

Hay 2.462 conventillos, donde viven 24.686 familias obreras, que forman una población de 138.188 personas.

2.462 madrigueras humanas; 24.686 hogares donde se padece miseria de aire y de luz; 138.188 personas grandes y chicas encareclados en celdas antihigiénicas, malsanas, inhabitables!

¿Es necesario pertenecer a algún partido o secta, es preciso ser algo más que hombre para no sentir dolor ante la lenta agonía de tantas nobles fuerzas que el conventillo emponzoña o aniquila?"

El proyecto que someto al estudio del Honorable Congreso, consta de varios puntos principales y otros de detalles reglamentarios que he creído conveniente, agregar para no desvirtuar la idea que lo informa.

Las funciones que acuerda a la Comisión Nacional, abarcan todo el problema de la habitación barata, desde el fomento, higiene y vigilancia, como lo estatuye la ley francesa, hasta la construcción directa y la intervención en todos los contratos de compra-venta y en las relaciones que las empresas constructoras particulares deben mantener con el Estado, para gozar de las franquicias que acuerda la ley.

La comisión es la encargada de estudiar a fondo el asunto y encarlo en toda la vasta amplitud que le corresponde; es la que debe proyectar de acuerdo a las verdaderas necesidades, los medios de satisfacerlas. La acción sea directa e indirecta, debe alcanzar a todo el país, porque en todo él el problema está planteado con las gradaciones que le imprime la densidad de la población y la carestía de la vida. Dispone de los recursos, acepta legados y donaciones, estimula la acción privada y concurre en todo momento a velar porque la vivienda propia, económica e higiénica, pueda ser patrimonio del mayor número. Las bases financieras del proyecto he querido dejarlas libradas al Poder Ejecutivo, que debe consignar anualmente una partida en el proyecto de presupuesto, y a los fondos de la ley 7102 que pueden servir para que la comisión inicie sus tareas. La situación económica del momento, si bien urge por una parte resolver la cuestión de las viviendas, no permite por otra proyectar empréstitos ni votar fuertes cantidades, que resultarían ilusorias y que el país no está en condiciones de afrontar. Por lo demás, la tarea de la Comisión, mientras se organiza y planea su obra, no exige para iniciarla suma mayor de consideración que podrán consignarse en el presupuesto del año próximo. Es menester ante todo ser prácticos para ser útiles.

Las condiciones en que ha de realizarse la enajenación de las casas baratas, están bien detalladas para que tenga necesidad de volver sobre ese tópico. Son librales para el adquirente y dan las normas a que debe ajustarse el contrato de compra-venta.

El interés del 3 % fijado al capital, es quizá demasiado bajo, pero debe tenerse en cuenta que el estado no especula con sus dineros en estas obras y que elevándolo perjudicará el concepto fundamental del proyecto, que es hacer al individuo "propietario" en las condiciones más favorables que sea posible. Asimismo, este pequeño interés, unido a las cuotas amortizantes, viene a asegurar la existencia indeterminada de la obra y la rotación indefinida del capital, que más tarde podía volver, si las necesidades lo requirieran, a las arcas fiscales. A estas sumas vendrán a agregarse donaciones y legados que no han de faltar, tratándose de una obra de tal índole.

El proyecto prevé los casos en que por morosidad u otros motivos dejen de abonarse las cuotas mensuales, abriendo al adquirente mayores franquicias desde que podrá recuperar las sumas pagadas, con lo que habrá hecho

un verdadero ahorro. Los detalles, que se encuentran en el texto, son bastante explicativos y me eximen de mayores comentarios sobre esta parte.

Las franquicias acordadas a las casas baratas, bien sea a las construídas por la Comisión o si las que se deban a la iniciativa privada, son un consecuencia lógica del pensamiento que inspira al legislador. Los impuestos fiscales constituyen una carga que gravita con exceso sobre el necesitado y su exoneración si bien importa un sacrificio para el Estado, es un motivo determinante que fomenta las iniciativas, que estimula las construcciones y que facilita su adquisición. Sólo Bélgica deja de percibir por este concepto muchos millones de francos al año. Pero la protección debe tener su límite y éste ha sido fijado a las empresas de construcciones, que dejarán de recibir los beneficios de la ley cuando sus capitales devenguen un interés mayor del 5 por ciento, interés que para las sociedades de beneficencia ha sido fijado en 4 por ciento, cuando se trata de casas para alquilar.

La reglamentación dirá después la forma en que debe solicitarse estas franquicias por los particulares o sociedades, etc., detalles que han sido suprimidos para no complicar el proyecto.

La adición de seguro, es un paso más que complementa el verdadero concepto de la ley. El principio fundamental de la habitación para el obrero no consiste solamente en la "locación" de casas salubres, agradables y económicas, sino en la "adquisición" por medio de cuotas repartidas en un número de años que es forzosamente bastante considerable. ¿Pero si el ocupante, si sus herederos, no pueden continuar la obra iniciada, sus esfuerzos serán perdidos? ¿Esta propiedad que ha deseado adquirir y para la cual ha economizado centavo por centavo sobre salario, escapará a su familia? Evidentemente sería la última injusticia.

Para remediar esta eventualidad y favorecer al adquirente así como a su familia, privada en un momento dado de los recursos necesarios para continuar el pago de las mensualidades de amortización, la ley abre al locatario un seguro especial. Este seguro quedará satisfecho con una pequeña cuota que fijará la comisión y que calculo no ha de exceder de 1 por mil, lo que de una casa del costo de \$ 4.000, elevará la cuota de \$ 32 a 36.

El seguro es un aliciente más y poderoso para fomentar la "casa propia", suprimiendo un justo motivo de desconfianza y garantizando el porvenir de la familia.

Un capítulo de la ley se ocupa de las cuestiones relacionadas con la sucesión, poniendo a cubierto la familia de las posibles contingencias que pueden suscitarse entre los herederos. Tiende a mantener la unidad del hogar dando al cónyuge sobreviviente y a los hijos menores de edad, garantías que les aseguran disfrutar el mayor tiempo y con la mayor ventaja posible, de los sacrificios realizados.

Es una previsión más que viene a coronar el pensamiento que inspira a la ley, vinculando con nuevos lazos a los miembros de la familia obrera, cuyo nivel moral y material tiende a levantar.

El proyecto establece sanciones penales para aquellos que intenten falsar la verdad y pretendan acogerse a los beneficios que la ley acuerda, sin encontrarse dentro de los requisitos que exige.

Tales son, señor presidente, los fundamentos de este proyecto de ley de casas baratas que espero merecerá el auspicio de los colegas y el despacho favorable de la comisión respectiva, para tener más tarde el voto de la Cámara y la sanción del Congreso.

—Pasa el proyecto a la comisión de legislación.

### AGOSTO 13 DE 1915

#### 31ª REUNION. — CONTINUACION DE LA 10ª SESION ORDINARIA

— 11 —

#### CASAS PARA OBREROS

Buenos Aires, Agosto 13 de 1915.

Al Honorable Congreso de la Nación:

El artículo 7º de la ley número 7102 —dictada por vuestra honorabilidad con un propósito de alta previsión social— dispone la formación de un fondo para la construcción de casas para obreros, agregando que, “mientras el Congreso Nacional no determine la forma en que haya de realizarse esa construcción”, el producido será depositado “en cuenta especial en el Banco de la Nación”.

Preocupado de dar solución al problema de la vivienda barata —cada día más apremiante por el crecimiento de la población urbana y el desarrollo industrial— y sabedor de que la cuenta especial abierta en el Banco de la Nación asciende en la fecha a \$ 2.870.590.95 moneda nacional, el Poder Ejecutivo —en presencia de la nota de la Intendencia Municipal de Junio 30 pasado, que en copia se acompaña— ha considerado que es oportuno proceder a la determinación aludida en la disposición legal antes citada y, por ello, ha confeccionado el adjunto proyecto de ley que tiene el honor de someter a la consideración de vuestra honorabilidad.

Confíase, por este proyecto, a la Municipalidad de la Capital, las construcciones, no sólo porque se ha tenido presente el origen de los recursos con que ellas serán financiadas, sino porque también se ha entendido facilitar así su eficaz y rápida realización, desde que es notorio que la Comuna dispone de terrenos extensos y valiosos y además cuenta con el concurso personal de numerosos técnicos.

La clasificación en dos tipos diferentes (conf. artículo 4º) de las casas a construirse, según se destinen para habitación colectiva o independiente, permitirá desarrollar un plan que concilie, del punto de vista edilicio, el aspecto estético con las exigencias de la higiene, favoreciéndose, por ejemplo, con el primero de ellos, la formación de barrios parques.

Pero no es éste el aspecto que más ha interesado al Poder Ejecutivo y que mercede preferentemente la atención de vuestra honorabilidad, porque sobre las necesidades estrictamente edilicias y formas y tipos de la edificación, el Poder Ejecutivo entiende que sin duda está el bienestar de la clase trabajadora, al cual no llegará definitivamente ésta, mientras no tenga arraigado el sentimiento del ahorro y del orden, y mientras las autoridades públicas no faciliten y estimulen con toda su acción el desarrollo de ese mismo sentimiento. De ahí que en el proyecto se establezca una serie de medidas que responden a este objeto, como el sistema adoptado para la venta o el arrendamiento, el precio establecido que no debe exceder al de costo, abonado en mensualidades fijas calculadas sobre un porcentaje moderado; el reembolso de los pagos efectuados en caso de rescisión del contrato; la exoneración de impuestos durante el período de amortización, y la garantía en caso de muerte, a base de un seguro de vida temporario facilitado por la Municipalidad; del pago de las cuotas adeudadas con el propósito de la obtención definitiva de la propiedad por parte de la familia del obrero.

Dios guarde a vuestra honorabilidad.

V. DE LA PLAZA.  
Miguel S. Ortiz.

#### PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — Encomiéndase a la Municipalidad de la Capital, la construcción de las casas para obreros, a que se refiere el artículo 7º de la ley número 7102.

Art. 2º — La Municipalidad dispondrá para tal objeto, de los fondos creados en el artículo citado de la ley de referencia, de las donaciones y legados que se le hagan y de las cantidades que asignen los presupuestos de gastos de la Nación y de la Municipalidad, a los fines de esta ley.

Art. 3º — Las casas serán construídas en terrenos de propiedad municipal, en los que la Municipalidad adquiere con ese objeto, y en los que le sean cedidos por el gobierno nacional o donados por particulares. Los materiales que sea necesario importar, estarán exentos de los derechos de aduana.

Art. 4º — Las casas serán higiénicas y baratas y de dos tipos diferentes, según se destinen para la habitación colectiva de varias familias o para la de una sola familia.

Las primeras se construirán formando barrios rodeados de jardines, y serán arrendadas a los interesados. Las segundas serán casas separadas



unas de otras, para ser vendidas en las condiciones que se indicarán más adelante.

Art. 5º — Las casas serán arrendadas, o vendidas, según el caso, a obreros con familia cuyos antecedentes de moralidad y falta de recursos sean comprobados. En caso de venta, el adquirente no deberá poseer otra propiedad o renta de ninguna especie.

Art. 6º — El alquiler de las casas destinadas a la locación se establecerá calculando un interés de 4 por ciento anual sobre el precio de costo, incluyendo el valor del terreno.

Art. 7º — La Municipalidad venderá las casas para habitación de una sola familia, a precio de costo, debiendo el adquirente abonar el valor de la finca, en mensualidades fijas, calculadas en base a un interés de 4 por ciento y una amortización acumulatoria de 4 por ciento anual sobre el importe de la venta. El comprador podrá hacer amortizaciones extraordinarias, cuando le convenga, pero no menores del 10 por ciento del precio.

Art. 8º — La Municipalidad tomará un seguro contra incendio para cada casa, mientras no se haya abonado íntegramente el valor de la misma. La suma adelantada en esa forma por la Municipalidad le será reembolsada por el comprador agregando la cantidad que corresponda a la cuota mensual mencionada en el artículo anterior. La póliza se otorgará a nombre de la Municipalidad, la que en caso de siniestro, percibirá los fondos correspondientes y reedificará o refaccionará la casa.

Art. 9º — Si por cualquier causa, el adquirente o sus sucesores, tuvieran que rescindir el contrato de compra de una casa, les será devuelta a él o a sus herederos forzosos, la cantidad que hubieren entregado por concepto de amortización debiendo deducirse el importe de las refacciones necesarias, que haya que efectuar.

Art. 10. — Mientras no haya recibido la escritura definitiva, el adquirente no podrá bajo ningún concepto enajenar la propiedad, ni darle otro destino que no sea el alojamiento de él y su familia. Exceptúase de esta disposición, la venta a otro obrero, siempre que éste llene los requisitos exigidos en el artículo 5º y se obtenga previamente la autorización de la Municipalidad.

Art. 11. — La falta de pago de cuatro cuotas mensuales será causa suficiente para producir ipso facto la rescisión del contrato de compraventa. En tal caso, el comprador tendrá derecho a la devolución de la cantidad amortizada, en las condiciones mencionadas en el artículo 9º Esta devolución se hará recién después de desalojada la casa.

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

La inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad se hará gratuitamente estando exonerada del impuesto de sellos.

Art. 13. — Durante el período de amortización, la casa vendida al obre-

ro, quedará eximida del pago de la contribución territorial, de los impuestos municipales y de los servicios de cloacas y aguas corrientes.

Igualmente, durante el mismo período estará a cargo de la Municipalidad el servicio de la deuda que corresponda a la finca por el afirmado construido o que se construya frente a la misma. Una vez amortizado el valor de la casa, el adquirente continuará si fuera necesario, el servicio de esta última deuda.

Art. 14. — Todo adquirente de una casa queda obligado a tomar un seguro temporario de vida en forma que permita garantizar a su familia, en caso de muerte, el pago de todas las cuotas que faltasen hasta la escritura definitiva.

Art. 15. — La Municipalidad podrá adelantar al interesado la cantidad necesaria a este efecto, la que le será reembolsada en la forma que se establezca en la reglamentación de la presente ley. En caso de no proceder a reembolso el adquirente, la Municipalidad podrá declarar rescindido el contrato de compra-venta, en las condiciones indicadas en los artículos 9º y 11.

Art. 16. — En caso de fallecimiento del adquirente, el cónyuge sobreviviente, no podrá ser obligado a la división de la propiedad, por los otros herederos sino después de estar totalmente cancelada la deuda y siempre que no haya menores de edad.

Art. 17. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**ORTIZ.**

A la Comisión de Legislación.

**Sr. Le Bretón.** — Pido la palabra.

Para hacer indicación en el sentido de recomendar a la comisión el pronto despacho del mensaje y proyecto que acaba de leerse, a fin de que se trate conjuntamente con el proyecto sobre casas baratas que ya tiene preferencia acordada por la Honorable Cámara.

**Sr. Presidente.** — La comisión tomará nota de la indicación del señor diputado.

**AGOSTO 28 DE 1914**

**40ª REUNION. — 21ª SESION ORDINARIA**

**Moción de pronto despacho**

**Sr. Cantilo.** — Pido la palabra.

Entre los asuntos que se hallan en la carpeta de la comisión de legislación, está el proyecto del señor diputado por Córdoba, doctor Cafferata, relativo a la construcción de casas baratas o casas para abreros.

Creo que corresponde incitar a la comisión para que ese despacho se efectúe a la brevedad posible.

Esta incitación no envuelve crítica; conozco la labor que pesa sobre ella y la importancia de los asuntos que le están sometidos. Pero el proyecto

a que me refiero, tiene, en las presentes circunstancias, particular urgencia.

Contribuirá, por lo menos de una manera relativa, a aliviar las dificultades del momento.

Su sanción ocasionará, desde luego, dos beneficios inmediatos: primero, dar ocupación a millares de obreros que están sin trabajo; segundo, proporcionar dentro de breve plazo habitaciones baratas a esos mismos obreros, que, como es notorio atraviesan una situación precaria.

Desde ambos puntos de vista producirá benéficos resultados, y esta es ya una consideración que obliga nuestro empeño.

Sabemos, señor presidente, que existen depositados en el Banco de la Nación, importantes fondos provenientes, de la ley dictada en Mayo de 1911.

Tengo a la vista una planilla, que desearía fuera reproducida en el Diario de Sesiones. la cual comprueba que estos fondos alcanzan a la suma de 2.682.758,82 pesos moneda legal, total del producido del 75 por ciento de las reuniones hípicas en los días jueves hábiles durante 38 meses transeurridos.

Este depósito figura bajo la denominación de “Casas para obreros, ley 7102”, a la orden del Ministerio de Agricultura.

En virtud de estos antecedentes y brevísimas consideraciones, hago indicación para que se solicite de la comisión de legislación el pronto despacho del importante proyecto.

**Sr. Presidente.** — La comisión tendrá presentes las palabras del señor diputado por la Capital.

---

Antecedentes a que se ha referido el señor diputado Cantilo:

#### **CASAS PARA OBREROS**

Producido mensual desde la vigencia de la ley (mayo de 1911) hasta el 30 de junio de 1914:

<b>Mes</b>	<b>Año 1911</b>	<b>Año 1912</b>	<b>Año 1913</b>	<b>Año 1914</b>
Enero . . . . .	—	19.377.50	87.734.47	14.362.72
Febrero . . . . .	—	61.991.01	59.042.55	60.434.77
Marzo . . . . .	—	19.437.60	77.657.78	73.617.23
Abril . . . . .	—	17.838.90	149.008.05	35.309.70
Mayo . . . . .	45.513.97	57.952.80	144.865.95	9.624.67
Junio . . . . .	49.045.36	35.854.50	140.276.25	68.780.77
Julio . . . . .	57.879.09	64.580.78	187.062.98	—
Agosto . . . . .	40.388.87	79.204.20	111.257.02	—

Septiembre . . . . .	33.808.90	124.980.60	100.524.52	—
Octubre . . . . .	52.058.06	101.590.20	124.043.77	—
Noviembre . . . . .	16.523.79	51.390.07	68.895.67	—
Diciembre . . . . .	22.591.84	110.446.42	59.670.22	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	317.809.88	744.644.58	1.310.039.23	262.129.86
Promedio mensual . . . . .	39.726.23	62.053.71	109.169.93	43.788.31
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo hasta el 30 de Junio de 1914 . . . . .			\$ 2.613.354.50 m/n.	
Depositado, correspondiente a Julio . . . . .			„ 69.402.32 „	
			<hr/>	
Existencia actual . . . . .			\$ 2.682.758.82 m/n.	
			<hr/>	

Buenos Aires, agosto 26 de 1914.

**Nota. I:** De estos totales hay que deducir las sumas invertidas en gastos generales de la comisión, a los que concurre proporcionalmente dicha cuenta.

**Nota II:** Por consiguiente el total neta del producto del 75 % de las reuniones de carreras en días jueves hábiles, durante los 38 meses transcurridos, es de pesos 2.613.354.50 m/l., que existen depositados en cuenta especial en el Banco de la Nación Argentina, bajo la denominación de “Casas para obreros (Ley 7102)” o/Ministerio de Agricultura.

Buenos Aires Agosto 18 de 1914.



# Antecedentes y Legislación de la República del Ecuador

(“Gaceta Municipal” N° 68, de Quito, República del Ecuador, páginas 169/73, Octubre 31 de 1933)

## “UNA ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA FORMACION DE NUEVOS BARRIOS”

“Publicamos a continuación la Ordenanza Municipal, sancionada por el Sr. Jefe Político del Cantón el 26 de Septiembre del año en curso, a la que habrán de sujetarse, en adelante, todos los empresarios de nuevos barrios del Cantón.

La extensión de la ciudad, mediante la apertura de calles y la construcción de edificios en lugares destinados antes a la agricultura o a otros menesteres, es máximo problema para los Ayuntamientos. Donde ha de permitirse el asiento de núcleos de población; en qué condiciones y conforme a qué normas, son puntos que en más de una vez preocuparon a los técnicos municipalistas. La “Conferencia Internacional de la Habitación y del trazado de ciudades”, reunida en Septiembre de 1926 en Viena, ocupó todas sus sesiones en los temas de urbanización, tan graves y complejos que forman ya una ciencia: la del “Urbanismo”. De ella escribe Dn. Arturo Soria Hernández, Director de la Compañía Madrileña de Urbanización: “Es la del urbanismo ciencia compleja que tiene de la Arquitectura y de la Ingeniería, de la Higiene pública y privada, de la Economía política y de la Economía social, del Derecho y de la ciencia administrativa”. (1).

En nuestro país la ciencia del urbanismo no se ha aclimatado todavía, por ello, hasta hace poco el crecimiento de las ciudades se verificaba al acaso, sin sujeción a norma alguna, al arbitrio de quien deseaba vender terrenos para que en ellos se edificaran casas de habitación.

Ciertamente en el Ecuador, país de escaso capital y de pocos habitantes, no cabe aplicar e ntoda su estrictez los principios que para extensión de las ciudades rigen en otras partes, más urgentes y necesario era determinar principios generales, obligatorios para todos, que reglamentaran y restringieran la ilimitada voluntad de los dueños de terrenos cercanos a las poblaciones.

La Ley de Régimen Municipal, desde 1929, señaló, en su artículo 17, números 7 y 9, aquellas normas generales; urgía que no fueran pasadas por alto en la práctica; que se establecieran sanciones para los que, sin presentar los planos exigidos por el numeral 7° del artículo 17 de la Ley, procedían

---

(1) “El Problema de la Tierra en España”, página 36. Madrid, 1926.

a dividir en parcelas un terreno y a vender éstas para edificación. Al propio tiempo había que poner a salvo el derecho de los compradores, muchas veces o casi siempre de buena fe, que ignorantes del procedimiento ilegal del vendedor, se veían en la imposibilidad de edificar en el terreno por ellos adquirido.

La ordenanza Municipal de Nuevos Barrios atiende a todos estos puntos. Sanciona a los empresarios que se proponen burlar la ley, y permite ejecutar a costa de ellos las obras de urbanización sin las cuales un núcleo de población se convierte en foco de enfermedad y asiento de infección.

Hay que dar facilidades, indudablemente, a quienes emprenden en la parcelación de terrenos para venderlos al público; ellos contribuyen poderosamente al crecimiento de la urbe, más, indispensable es también que el beneficio de la empresa no se traduzca en perjuicio para el Concejo. Entregar a un Ayuntamiento calles sin canalización, sin agua, sin empedrado y sin aceras para que éste las arregle y habilite por su cuenta, podría ser muy conveniente a los intereses del empresario, pero resultaría desastroso para los de la Comuna. La justa ganancia del empresario de Barrios nuevos ha de armonizarse con los intereses de los Concejos, que representan los de la generalidad y son por lo mismo los más dignos de atenderse y tomarse en cuenta”.

## **ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA FORMACION DE BARRIOS NUEVOS**

### **EL CONCEJO MUNICIPAL DE QUITO**

#### **Considerando:**

Que la Ley de Régimen Municipal le autoriza para determinar las condiciones a que han de sujetarse los propietarios o empresarios de barrios nuevos;

Que una de sus principales atribuciones es expedir Ordenanzas que tengan fuerza obligatoria en todo el Cantón con la trascendencia de verdaderas leyes locales; y

Que incumbe a la actividad de la Policía Municipal, reglamentar la apertura, conservación, ensanche, pavimentación y mejoramiento de las calles, plazas, parques y paseos públicos;

#### **Decreta:**

La siguiente Ordenanza reglamentaria del N° 7 del Art. 17 de la Ley de Régimen Municipal vigente:

Art. 1° — Para los efectos de esta Ordenanza se llama empresario de un barrio nuevo, el propietario o administrador de un predio que, por la división de éste en lotes, la construcción en él de un grupo o grupos de casas, o de cualquiera otra análoga manera, y por la destinación de fajas de terreno

para senderos, que no serán utilizados exclusivamente por el propietario o administrador, pretendan destinar el suelo del predio al uso y libre tránsito del público.

La disposición anterior comprende a las sociedades, copropietarios o cointerésados en la fundación de un barrio nuevo, quienes quedan sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza.

Art. 2º — El hecho de vender lotes de una propiedad o casas en ella construídas a dos o más personas, dejando entre los lotes o casas, fajas de terreno, que no serán utilizadas exclusivamente por el propietario o administrador, es presunción de que éstos se proponen fundar un barrio nuevo. La misma presunción existe cuando se construyan grupos de casas, aun cuando no se las destine a la venta, siempre que dichas construcciones impliquen ampliación de los servicios municipales o mayor utilización de los mismos.

Art. 3º — El empresario de un barrio nuevo está obligado a solicitar la autorización del Concejo Municipal. El Concejo, en Ordenanza especial que expedirá para cada caso, aprobará o modificará los planos que se le presentaren, fijará la anchura de las calles, establecerá las normas y requisitos para la canalización y el establecimiento de la red de agua potable, y, en general, determinará cualquiera otra prescripción necesaria para la higiene y el servicio público.

La obligación del propietario de dejar terreno libre para Plaza de Mercado u otros servicios municipales, se fijará según criterio del Concejo.

Art. 4º — El Presidente del Concejo, por medio del Secretario de la Corporación, citará al empresario del barrio nuevo, indicándole que debe principiar las obras determinadas en la Ordenanza especial prevista por el artículo anterior, y dándole el plazo máximo de sesenta días para el comienzo de los trabajos. El Secretario del Concejo dejará la debida constancia de que se ha practicado la citación ordenada en este artículo.

El Presidente del Concejo ordenará que se haga la citación determinada en el inciso anterior, en el plazo máximo de ocho días desde la sanción de la Ordenanza especial para la formación del barrio nuevo, o desde que el Director de Obras Públicas Municipales informe por escrito que el Concejo ha terminado por su parte las obras de que dependen los trabajos del empresario.

Art. 5º — El Presidente del Concejo, previo informe escrito del Director de Obras Públicas Municipales, puede señalar, con la solemnidad establecida en el artículo anterior, el plazo máximo dentro del cual el empresario del barrio nuevo ha de concluir las obras a que esté obligado.

Art. 6º — El empresario puede pedir al Presidente del Concejo la revocación o reforma de las resoluciones que le fueren comunicadas, dentro del plazo de quince días, a contarse desde la citación.

De las resoluciones del Presidente, los interesados pueden apelar ante el Concejo Municipal.

Art. 7° — Vencido el plazo a que se refiere el inciso primero del Art. 4°, o el previsto en el Art. 5°, sin que se hayan principiado o concluído los trabajos, el Presidente del Consejo dejará constancia de este particular en acta escrita y firmada por el Secretario y que será oficialmente comunicada al empresario. Pasados ocho días desde la comunicación, el Presidente del Concejo ordenará la construcción de las obras dispuestas en la Ordenanza especial, a costa del propietario, quien, terminados los trabajos, pagará los gastos que ellas hubieran ocasionado, con un recargo del 10 %.

Art. 8° — Durante los ocho días previstos en el artículo anterior, el Concejo Municipal puede discutir y aprobar cualquiera transacción que proponga el empresario, siempre que los intereses municipales queden debidamente garantizados y se asegure el cumplimiento de la Ordenanza especial en lo que al empresario le corresponde.

Art. 9° — El Tesorero Municipal, previa orden del Presidente del Concejo, ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro dispuesto en el Art. 7°.

La liquidación, según la cual ha de verificar el cobro el Tesorero Municipal, será aprobada previamente por el Concejo.

Art. 10. — Antes de expedir las resoluciones autorizadas en los arts. 4, 5 y 7, el Presidente del Concejo oirá previamente el dictamen de la Comisión de Obras Públicas Municipales.

Art. 11. — Es obligación especial del Director de Obras Públicas Municipales, poner en conocimiento del Presidente del Concejo el vencimiento de los plazos a que se refiere esta Ordenanza.

Art. 12. — Si los empresarios del nuevo barrio lo hubieren formado sin la autorización prevista en el Art. 3°, el Concejo, previo informe de la Comisión de Obras Públicas, puede imponerles la multa de hasta QUINIENTOS SU-CRES, por cada lote o casa vendidos.

Además, la Dirección de Obras Públicas Municipales levantará inmediatamente los planos del barrio nuevo con las indicaciones que respecto a la canalización, agua potable, anchura de calles, etc., prevé el Art. 3°. Los planos serán aprobados por el Concejo, y el Presidente procederá luego de acuerdo con lo que prescriben los Arts. 4, 5 y 7 de esta Ordenanza.

Art. 13. — Las personas que compraren lotes a un empresario de barrio nuevo y que desearan edificar sobre esos lotes, tienen derecho a que la Dirección de Obras Públicas Municipales y la Dirección de Higiene Municipal aprueben los planos para la construcción, siempre que estos reúnan los requisitos indispensables de seguridad, higiene y ornato.

Art. 14. — Los individuos de la raza india y, en general los trabajadores notoriamente pobres, no están obligados a presentar planos para principiar sus construcciones. El Director de Obras Públicas Municipales les proporcionará gratuitamente un plano tipo de habitación, que consulte la higiene y seguridad indispensable y comunicará inmediatamente por esquila al Comisario de Calles que N. N. queda facultado para construir una casa en determi-



nado barrio. Igual comunicación la pasará a la Dirección de Higiene Municipal. En los casos de este artículo, la Dirección de Obras se abstendrá de todo cobro por licencias de construcción.

Art. 15. — Los Inspectores de la Policía Municipal y los Inspectores de Higiene, cuidarán de que las personas a que se refiere el artículo anterior realicen sus construcciones según el tipo que acordaren con el Director de Obras Públicas Municipales.

Art. 16. — Para los indios y los trabajadores notoriamente pobres, queda derogada la Ordenanza de 4 de Julio de 1930, en todo lo que se opusiere a la presente.

Art. 17. — La presente Ordenanza regirá desde la fecha de su sanción.

Dada en la Sala de Sesiones del I. Concejo Municipal, en Quito, a veintidós de Setiembre de mil novecientos treinta y tres. El Presidente del Concejo, R. JARAMILLO.

El Secretario Municipal, J. ROBERTO PAEZ.

Jefatura Política del Cantón.

Quito, a veintiseis de Setiembre de mil novecientos treinta y tres.

EJECUTESE. ENRIQUE BUSTAMANTE L. EL Secretario, J. A. ESPINOSA.

**Editorial de "El Día" de Quito que se relaciona con el proyecto municipal sobre barrios obreros y casas baratas presentado a la consideración del Congreso Nacional de la República del Ecuador**

**"E L D I A"**

**Quito, 11 de Octubre de 1934**

**BARRIOS OBREROS**

"En uno de estos días debe ponerse a discusión el Proyecto Legislativo, originario del I. Concejo Municipal de Quito, sobre la obligación que piensa crearse a las Municipalidades de atender a la necesidad de construir viviendas baratas y confortables para los obreros, obedeciendo a los dictados constitucionales que ordenan dar protección al obrero y campesino y, particularmente, dando efectividad al enunciado de la Ley de Régimen Municipal, que dice : "Corresponde al Concejo Cantonal construir por su cuenta y facilitar en cuanto fuere posible casas baratas e higiénicas para viviendas de Obreros".

Como el Municipio de esta capital lleva ya construídas algunas de estas casas, ha creído del caso presentar a la Cámara de Diputados el Proyecto aludido, a fin de salvar inconvenientes de orden legal que se ofrecían en el instante de verificar los contratos de venta o arrendamiento con los pre-suntos concesionrios, a título oneroso, de aquellos inmuebles municipales.

La Comisión encargada de informar sobre el mencionado Proyecto ha introducido adecuadas reformas que creemos conveniente anotarlas siquiera sea ligeramente, dada la importancia social y legal que se deriva de esta gestión municipal en beneficio de los asociados, sobre todo de los obreros cuya capacidad económica no les permite entrar en transacciones mayores, sin grave perjuicio para sus presupuestos domésticos y sin seguridades de cumplimiento para sus compromisos contractuales con la entidad que les presta beneficios de crédito a largo plazo, sin que fuesen miembros de la Caja de Pensiones.

La primera dificultad anotada por el Municipio, y que la Comisión forzosamente la reconoce para obviarla en el texto legal, fue la del requisito de licitación ordenada por la Ley de Régimen Municipal para todos los bienes que deba enajenar un Ayuntamiento Cantonal. La Licitación, en el aspecto de dar facilidad de adquisición de casas baratas para obreros, desvirtuaría totalmente la finalidad perseguida por el Concejo; adjudicar la vivienda al que mejor paga, no es prestar méritos a una función protectora en bien de los obreros pobres, sino establecer de hecho privilegios económicos y jerarquías reñidos con el espíritu de justicia que informa el propósito presente.

El primitivo Proyecto del Concejo de Quito consultaba la obligación de fomentar la realización de barrios obreros a los Municipios de las capitales de provincia cuya renta anual excede de \$ 500.000; la reforma de la Comisión generaliza a todos los Concejos que tuvieren una renta mayor de trescientos mil sueres. Además, y lo cual es interesante, la Comisión establece la necesidad de consultar la eficacia de las zonas destinadas para barrios obreros, atendiendo a consideraciones de salubridad, urbanización, higiene, etc., es decir, las circunstancias que en cada caso hagan inmediatamente aprovechables para los obreros la beneficiosa calidad de una vida racional y confortable que la cultura y el progreso han impuesto en todas partes. No cabe el barrio obrero lejos de la ciudad, en donde no exista canalización, agua potable, servicios urbanos que son indispensables en todo momento .

Otra reforma radical del Proyecto originario consulta la obligación de entregar las casas, una vez reunidas las condiciones previas en los concesionarios o candidatos a tales, por sorteo entre todos los que llenen los requisitos acordados por la ley evitando así la suspicacia, la política, el acomodo subrepticio y los favoritismos flagrantes, moneda común entre nosotros.

Pero apartándonos ya del caso concreto del Municipio de Quito, que llegó a realizar este anhelo de los barrios obreros y que actualmente tiene solicitudes numerosas de concesión de aquellos inmuebles —no podemos olvidar, por ejemplo a obreros honrados y merecedores de todo encomio, como los que forman aquella sociedad independiente de la peluquería “Bolívar”, de esta ciudad, cuya solicitud ha sido ya presentada—, apartándonos de este caso concreto, decimos, habrá que analizar la posibilidad de que otras entidades municipales atienden a esta necesidad, dejando de cumplir

otros imperativos comunales. Un Municipio que tenga una renta anual de trescientos cincuenta mil sueres, pongamos por caso, porque la ley que va a discutirse le obliga, ¿deberá dedicar sus fondos, acaso en una cuantía voluminosa, a construir casas para obreros, descuidando sus menesteres públicos mayores, como serían la luz, el agua, la canalización, fomento de escuelas, etc.? ¿Cómo va a entenderse entonces la generalización de la ley presente para todos los Municipios, si no se aclara el género de sus necesidades específicas? ¿Será más urgente la casa para obreros, sobre todo para Concejos de provincia, que la provisión de agua potable, la construcción de edificios escolares, la atención urgente de sus vías de comunicación vecinales?

Debe pensarse maduramente en estas cosas antes de aplicar una generalización obligatoria para todos los Municipios del país cuyas rentas sobrepasasen un límite cuantitativo, cualquiera que fuese el que se señale.

Por lo demás, cuando los servicios públicos estén atendidos —nos referimos a estos servicios comunicatorios inaplazables—, no hay inconveniente en que se trabaje con entusiasmo y con amor por adecentar y humanizar la vivienda de los obreros de cada sección municipal ecuatoriana. Es obra justa, bella si se quiere, y en la que estamos perfectamente conformes todos. Y allí sí cuadran las atinadas reformas introducidas al Proyecto originario del I. Concejo Cantonal de Quito.”

## **CAMARA DE DIPUTADOS**

### **PROYECTO MUNICIPAL SOBRE BARRIOS OBREROS**

(QUITO)

Señor Presidente:

En cumplimiento de la prescripción constante en el numeral 18, inciso tercero, del artículo 151 de la Constitución, que dice: “El Estado protegerá especialmente al obrero y al campesino y legislará para que los principios de justicia se realicen en el orden de la vida económica, asegurando a todos un mínimo de bienestar compatible con la dignidad humana”; y de la atribución mencionada en el numeral 36, del artículo 17 de la Ley de Régimen Municipal, que dice: “Corresponde al Concejo Cantonal construir por su cuenta y facilitar en cuanto fuere posible casas baratas e higiénicas para viviendas de obreros”, el I. Concejo Municipal de Quito ha comenzado la construcción de aquellas casas destinadas a los obreros, y, llegado el caso de celebrar los correspondientes contratos de venta o de arrendamiento, ha encontrado que deben subsanarse ciertos obstáculos de orden legal, y que debe reglamentarse la forma de entrega de los inmuebles en cuestión. Al efecto, ha presentado a consideración de la H. Cámara un proyecto de Decreto, en el cual, además de las consideraciones particulares anotadas, se

contienen algunas disposiciones de índole general, relacionadas con el deber de los Municipios de iniciar, cuanto antes, y en la medida de sus posibilidades, la construcción de barrios obreros.

Estudiado por la Comisión Octava el antedicho Proyecto, tanto en su parte general como en los aspectos de particulares, juzga que deben introducirse las siguientes reformas, a fin de que las disposiciones del Proyecto, unidas a las que propone la Comisión, constituyan un conjunto que armonice la legislación relativa a los barrios obreros municipales.

En consecuencia, nuestras indicaciones son las siguientes:

#### PRIMERA

El Proyecto deberá llevar el título de **LEY DE BARRIOS OBREROS MUNICIPALES**.

#### SEGUNDA

Los considerandos del Proyecto de Ley deben decir:

1° — Que, de conformidad con los artículos 151, numeral 18 de la Constitución, y 17, numeral 36 de la Ley de Régimen Municipal, es obligación del Estado y de los Municipios propender al bienestar de los obreros, facilitándoles la adquisición de viviendas baratas e higiénicas;

2° — Que la designación de las zonas destinadas a barrios obreros debe hacerse consultando las mejores condiciones; y

3° — Que es preciso reformar ciertas disposiciones legales, a fin de facilitar la adquisición de dichos inmuebles por parte de los obreros.

#### TERCERA

El artículo 1° del Proyecto, debe decir: Los Consejos Municipales de la República, cuya renta anual exceda de **TRESCIENTOS MIL SUCRES**, etc. (Lo demás igual al Proyecto).

#### CUARTA

El Artículo 2° del Proyecto, debe ser aprobado.

#### QUINTA

Después del artículo 2° del Proyecto, póngase los siguientes:

**Art. .** — La designación de las zonas destinadas a **barrios obreros**, en todas las ciudades, se hará tomando en cuenta:

- a) Las mejores condiciones de amplitud, desarrollo futuro, salubridad e higiene.
- b) La cercanía de los centros urbanos de mayor actividad obrera y a los sitios de mayor facilidad para la vida;
- c) Las obras de urbanización existentes, para que sean inmediatamente aprovechadas por los mencionados **barrios obreros**, o las obras que

deban ser construídas por los Municipios de modo preferente y de acuerdo con sus propios planes de urbanización;

- d) Las condiciones de la vivienda obrera en cada ciudad, y especialmente la cantidad de obreros que no tienen comodidades de vida.

Art. . . — En cada ciudad podrán designarse uno o más lotes, zonas o circunscripciones destinados a la edificación de los barrios obreros.

Art. . . — Determinadas la zona o zonas para barrios obreros, se procederá inmediatamente a las expropiaciones que fueren necesarias, de conformidad con las leyes respectivas, aunque no se proceda de modo inmediato a la construcción de los barrios obreros.

Art. . . — Si los Municipios no procedieran a determinar, o expropiar en su caso, las zonas convenientes para barrios obreros, cualquier entidad obrera podrá presentar reclamo al respectivo Consejo Provincial o al Ministerio de Gobierno, para que, a su vez, se dirijan al Concejo de Estado o a la Legislatura, y puedan dictarse las medidas que hagan efectivo el cumplimiento de esta Ley.

Art. . . — El Ministro de Gobierno y Previsión Social dará cuenta al Congreso, en Informe especial, o en Capítulo especial de la correspondiente memoria, de todas las actividades relacionadas con la edificación de barrios obreros a cargo de los Municipios.

#### SEXTA

El artículo 3º del Proyecto debe decir: “Las viviendas construídas por un Municipio en cada año se entregarán por contratos de venta o arriendo que celebrará el Concejo sin necesidad de la autorización y de la subasta prescritas en el numeral 22 del artículo 17 de la Ley de Régimen Municipal, con los obreros que fueren designados, por sorteo, de entre los solicitantes que reunan los siguientes requisitos:

- a) Estar afiliado a algún gremio, sindicato o sociedad obrera;
- b) No tener propiedad raíz urbana ni rural;
- c) Ser casado o Jefe de Familia;
- d) No tener opción a los beneficios que conceda la Caja de Pensiones.

#### SEPTIMA

Los artículos 4º, 5º, 6º, 7º y 8º del Proyecto, sin modificación.

Póngase el artículo 9º en el lugar del 10, y viceversa.

Este es el dictamen de la Comisión Octava, sujeto al más ilustrado criterio de la H. Cámara.

Quito, a 27 de setiembre de 1934.

(f.) Rafael Alvarado. — L. A. Ortiz Bilbao. — P. Concha. — B. Barragán. — A. Silva del Pozo. — G. Mora.

## EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR,

### Considerando :

Que es obligación de los Municipios de la República construir por su cuenta y facilitar casas baratas e higiénicas para viviendas de Obreros;

Que para la enajenación de esos inmuebles se requiere cumplir previamente con los requisitos exigidos por el N° 22 del Art. 17 de la Ley de Régimen Municipal, lo cual obsta al cumplimiento de la obligación impuesta por la misma ley,

### DECRETA :

Art. 1° — Los Concejos de Capitales de Provincia cuya renta anual exceda de \$ 500.000, destinarán en sus presupuestos para la construcción de casas baratas e higiénicas para viviendas de obreros, las sumas que estime necesarias para que, en un lapso de cinco años, euenten con un capital invertido de no menos de 10 % de sus rentas comunes en un año.

Art. 2° — Las cantidades que se inviertan anualmente en dichas construcciones y vuelvan a ingresar a la Tesorería Municipal por concepto de intereses y amortización, acrecerán a la partida presupuestaria anual, de modo que el monto de la asignación de los cinco años servirá como capital rotativo para continuar indefinidamente en la construcción de viviendas de obreros.

Art. 3° — Las viviendas construídas por un Municipio en cada año se entregarán por contratos de venta o arriendo que celebrará el Concejo, sin necesidad de la autorización y subasta prescritas en el N° 22 del Art. 17 de la Ley de Régimen Municipal, con los obreros que fueren designados de entre los solicitantes que reúnan las siguientes condiciones :

- a) Residencia en el Cantón por un tiempo no menor de 5 años;
- b) No tener propiedad raíz urbana ni rural;
- c) Ser casado o Jefe de familia;
- d) No tener opción a los beneficios que concede la Caja de Pensiones.

Art. 4° Cuando el Concejo entregue el inmueble en venta lo hará por el precio de costo; y, sobre la cantidad que el comprador quedare adeudando, no podrá cobrar como interés sino un máximun del 3 % anual y entre este y la amortización no excederá del 8 % anual el valor del inmueble.

Si la entrega fuere en arredamiento, la pensión se calculará en la forma establecida para el caso de venta. Si el arrendatario abonare el canon estipulado, por un tiempo igual al que hubiere tenido que pagar por la venta el Concejo transferirá el dominio del inmueble al arrendatario que haya cumplido con su contrato.

Art. 5º — Si el Concejo tuviere que recobrar el inmueble cedido en venta o arrendamiento, por el incumplimiento en el pago de las cuotas de amortización o pensiones de arrendamiento, devolverá únicamente lo que corresponda a la amortización, compensándose los intereses con la ocupación del inmueble por parte del concesionario, salvo se entiende que existieren deterioros o peoras, cuyo valor se abonará con lo relativo a la amortización del Capital.

Art 6º — El concesionario de un inmueble a quien el Municipio le hubiere entregado en venta, no podrá venderlo, hipotecarlo y, en general, celebrar contrato alguno real sobre dicho inmueble, mientras subsista la obligación con el Municipio. Tampoco podrá ser embargado el inmueble por otro crédito que no provenga de la deuda al Municipio por el precio de adquisición.

Art. 7º — En el caso de fallecimiento del arrendatario el derecho concedido en el Art. 4º de este Decreto se transferirá a los herederos del fallecido, siempre que se trate de asignatarios forzosos y que estos se hallen en las condiciones previstas en el Art. 3º.

Art. 8º — Los contratos que se celebren para la venta o arrendamiento de los inmuebles de que trata este Decreto no causarán más derechos que los de Amanuense y debiendo los Escribanos y más curiales dar la preferencia del caso al otorgamiento de los mismos.

Asimismo, no causarán otros derechos que los de Amanuense, las demandas y más reclamaciones judiciales que tuviera que iniciar el Concejo por el incumplimiento de los contratos.

Art. 9º — Los Concejos Municipales reglamentarán, en Ordenanza especial, las condiciones y más requisitos necesarios para el cumplimiento del Presente Decreto.

Art. 10. — Para el caso de remate, sólo se admitirán posturas de quienes reunan las condiciones del Art. 3º del presente Decreto.

Dado, etc.



---

# ACTUALIDAD

---

## CASA COLECTIVA "AMERICA"

### COLOCACION Y BENDICION DE LA PIEDRA FUNDAMENTAL

Cumpliendo el propósito enunciado de colocar y bendecir la piedra fundamental de la nueva casa colectiva "América", en ocasión de la visita a nuestro país del Excmo. Señor Presidente del Brasil, la Comisión Nacional de Casas Baratas fijó el día 29 de Mayo para la celebración de este acto, que tuvo lugar con la concurrencia de personalidades americanas, del Sr. Ministro del Interior Dr. Leopoldo Melo, del Sr. Ministro de Relaciones Exteriores Dr. Carlos Saavedra Lamas, del Excmo. Señor Arzobispo de Buenos Aires, Monseñor Dr. Santiago Luis Copello; de los señores: Segundo Introdutor de Embajadores Dr. Víctor Lazcano, Vocal del Consejo Nacional de Educación Dr. Nicolás Avellaneda, otras distinguidas personalidades y de los Miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Fueron padrinos de la ceremonia: el Sr. Ministro de Relaciones Exteriores del Brasil, Doctor José Carlos de Macedo Soares y señora; el Dr. Leopoldo Melo y Sra. Doña Eufemia Cáceres y el Dr. Juan F. Cafferata y Sra. Doña María Ignacia Piñero.

El autor de la ley 9677 que nos rige, Dr. Cafferata, justificó su inasistencia en los términos que da cuenta el telegrama que transcribimos: "Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas: Con mi señora lamentamos íntimamente no poder bajar hoy para asistir mañana como padrinos en la ceremonia de la colocación de la piedra fundamental de la casa colectiva "América", nuevo jalón que la Comisión Nacional de Casas Baratas planta en esa Capital para contribuir a la solución del problema de la habitación popular. Pídole agradecer especialmente al Ministro Dr. Melo la amable invitación. Cordialmente acompañamos a la Comisión Nacional en el auspicioso acto con patrióticos y sinceros votos para que su benéfica, desinteresada y humanitaria labor siga siendo fecunda para resolver uno de los grandes problemas de la República. Salúdole con mi mayor consideración. Cafferata, Diputado por Córdoba".

El acto, de sencillez exterior, revistió no obstante, toda la significación que la Comisión Nacional de Casas Baratas quiso asignarle, y evidenció, una vez más, a través de las palabras autorizadas y conceptuosas de los oradores, como es cierto la acertada definición del autor de la ley 9677 al colocar el problema de la vivienda popular como el primero de los problemas sociales.



El Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas en su representación abrió el acto con estas palabras:

“Excmo. Sr. Ministro de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos del Brasil.

Excmo. Señor Ministro del Interior

Excmo. Señor Ministro de Relaciones Exteriores.

Excmo. Señor Arzobispo de Buenos Aires

Señores:

Es en verdad trascendente el acto que celebramos —a pesar de ser cumplimiento normal de una de las finalidades de la Ley Nacional de Casas Baratas— porque se realiza como adhesión a la visita del Excmo. Señor Presidente del Brasil Dr. Getulio Vargas; cuya expresión de amplia solidaridad americana comprende también el fundamental problema de la “vivienda popular”; de la que la Delegación Argentina —al fundamentar el proyecto de celebración de un “Congreso Panamericano de la Vivienda Popular”— dijo: “que sería obra de verdadero panamericanismo llegar hasta el establecimiento de leyes, costumbres y formación cultural, concordantes en los pueblos de América, en lo que respecta a la consolidación de la familia por la estabilización del hogar”.

La oportunidad que anoto, así como la denominación “América” con que se bautiza esta casa colectiva deseamos tenga el significado más amplio y sentido de la solidaridad de los pueblos americanos, y que en esta hora auspiciosa, el esfuerzo pacificador encuentre, en los pueblos hermanos, grata acogida para el ideal de paz y de justicia.

La Comisión Nacional de Casas Baratas ha deseado de esta manera vincular su obra social a estos propósitos que por ser esencialmente humanos guardan estricta relación con lo que es base de su programa, el acercamiento de los hombres y el afianzamiento de los superiores ideales de fraternidad. Obra sencilla ligada a un gran propósito.

\* \* \*

La colocación y bendición de esta piedra fundamental es el anuncio de la erección de una “casa colectiva” más por la Comisión Nacional de Casas Baratas, con la que concurre a combatir la permanencia del “conventillo” —anacrónica, antihigiénico y antisocial— que pulula en el centro de nuestra metrópoli.

El acierto de esta edificación lo confirma el hecho de que en esta zona de la ciudad —considero sólo una extensión de 64 manzanas— existen 152 de esos “conventillos”, con 2852 habitaciones y 8741 habitantes, vale decir, 3 personas por pieza con superficie no excedente de 10 metros cuadrados término medio cada una, en los que se dispone —se ha adelantado bastante desde

la investigación que practicara la Comisión Nacional en el año 1919, bajo la Presidencia del Dr. Carlos M. Coll— en los que se dispone, repito, solo de un baño para 28 personas y un w. c. para 16 con un alquiler medio de \$ 25 moneda nacional por habitación.

Frente a esta lamentable situación del “conventillo” esta “Casa Colectiva” proveerá: 24 departamento de 2 habitaciones, cocina y baño para 3 personas a \$ 35.00 m|n.; 36 departamentos de 3 habitaciones, cocina y baño, para 4 personas, a \$ 45.— m|n. y 28 departamento de 4 habitaciones para 5 personas, a \$ 55.— m|n. de lo que resulta, término medio, un baño y w. c. para 4 personas y un alquiler de \$ 12.— m|n. por habitación.

\* \* \*

Este edificio a pesar de ser una concurrencia eficaz a la solución del problema en sus aspectos higiénico y económico —como se deduce de la comparación de los coeficientes antes expresados— es sólo una aproximación a la solución amplia e integral a que aspira la Comisión Nacional, interpretando, debidamente, la Ley de su creación, la ideología de su autor, las determinaciones del H. Congreso de la Nación que la sancionara, las aspiraciones acentuadas de nuestro pueblo y las exigencia de sociedades que —como la nuestra y de las naciones americanas— deben perseguir su consolidación integral y permanente por el arraigo a la tierra de su población

La Comisión Nacional de Casas Baratas piensa, Señores, que la solución fundamental del problema de la “vivienda popular” finca en cada familia radicada en nuestro país, posea una casa-habitación independiente porque ella, aparte de responder a las exigencia de la higiene, contempla integralmente la faz económica —al fomentar el ahorro— reduce y elimina para el futuro del hogar las expensas, en concepto de alquileres, que la habitación representa; provee al encaje armónico y perfeccionamiento de la conducta por la práctica de las virtudes sociales de la previsión, orden, morigeración y disciplina, que al crear en el individuo y la familia un estado de serenidad y bienestar, asegura para la sociedad armonía, la unión y la paz.

Por otra parte, Señores, la Comisión Nacional no ha de descuidar, en ello está empeñada actualmente, dos aspectos de una acción concurrente a la que le confiere la Ley su creación —“la previsión social” y la “cultura popular” en lo que a la vivienda se refiere— pues la experiencia le ha enseñado la importancia capital que tienen con respecto al futuro del grave problema cuya solución le está encomendada.

En grave omisión incurriría sino acentuara la exacta comprensión y seria preocupación de gobernante del Señor Ministro del Interior Doctor Leopoldo Melo, por el problema confiado a nuestra responsabilidad, así como el reconocimiento que le debe la Comisión Nacional por el franco apoyo que le presta. Igualmente sino recordara, en todo el valor de sus merecimientos, al gran sociólogo —autor de la Ley 9677 y de la iniciativa del “Con-

greso Panamericano de la vivienda Popular— el Diputado Nacional, Dr. Juan F. Cafferata.

Exemos. Sres. Ministros de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos del Brasil y de la Argentina: Vuestra prestigiosa asistencia auspicia acentuadamente el noble propósito que ha inspirado este acto y refirmar vuestras graves preocupaciones al dar normas concretas a la asistencia social incorporándolas a las directivas del gobierno.

Sres. Ex-Miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas:

La obra que hoy inciamos es también obra vuestra, puesto que vosotros facilitasteis nuestra acción con los antecedentes y enseñanzas que nos dejasteis.

Excmo. Sr. Arzobispo de Buenos Aires:

Al solicitaros bendigais esta piedra fundamental cumpla el deber —como argentino y hombre de fe— de implorar a la Divina Providencia por vuestra eficacísima oración, bendiga nuestra acción y a los beneficiarios de la Ley 9677.”

El Señor Ministro del Interior Dr. Leopoldo Melo en una elocuente improvisación expresó conceptos sobre el aspecto social de la ley de Casas Baratas que nos honramos en reproducir por su significación e importancia:

“S. E. Ilustrísima Señor Arzobispo,

Señoras

Señores

En estos días auspiciosos en que los más altos y calificados exponentes de dos grandes naciones de sudamérica se estrechan las manos fraternalmente y palpitan los espíritus bajo el arrastre de las mismas emociones, la colocación de esta piedra fundamental, como lo ha expresado el Sr. Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, tiene una honda significación. Esta primer piedra de lo que mañana será el hogar modesto y estimulante de hombres de trabajo representa un nuevo eslabón de solidaridad social en esta parte del continente y muestra además que mientras las antiguas civilizaciones de Europa codifican en tratados las seculares aspiraciones en pro de un mejoramiento humano, aquí con frecuencia nos anticipamos en la realización.

El señor Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas acaba de hacernos un cuadro evocador de lo que era la vivienda del obrero dentro del conventillo que se esfuma y de lo que será en la nueva casa colectiva en la que sus futuros moradores podrán llegar a un grado de comodidades que defienda su salud, los anime en su esfuerzo y los reconcilie con el capital.

Celebremos, Señores, esta acción del estado orientada en tan nobles propósitos y que encara los problemas sociales con el criterio de los imperativos

de la hora, quitándoles el aspecto de una mera lucha por el aumento de salarios y la ración de pan de cada día para asignarles una finalidad más profunda, la de levantar el nivel moral de la existencia humana y aproximarse al ideal de justicia, solidaridad y bienestar común trabajando para alcanzar aquel anhelo que expresara un delegado obrero en la Conferencia de Washington, de unir definitivamente lo que durante tanto tiempo había estado separado.

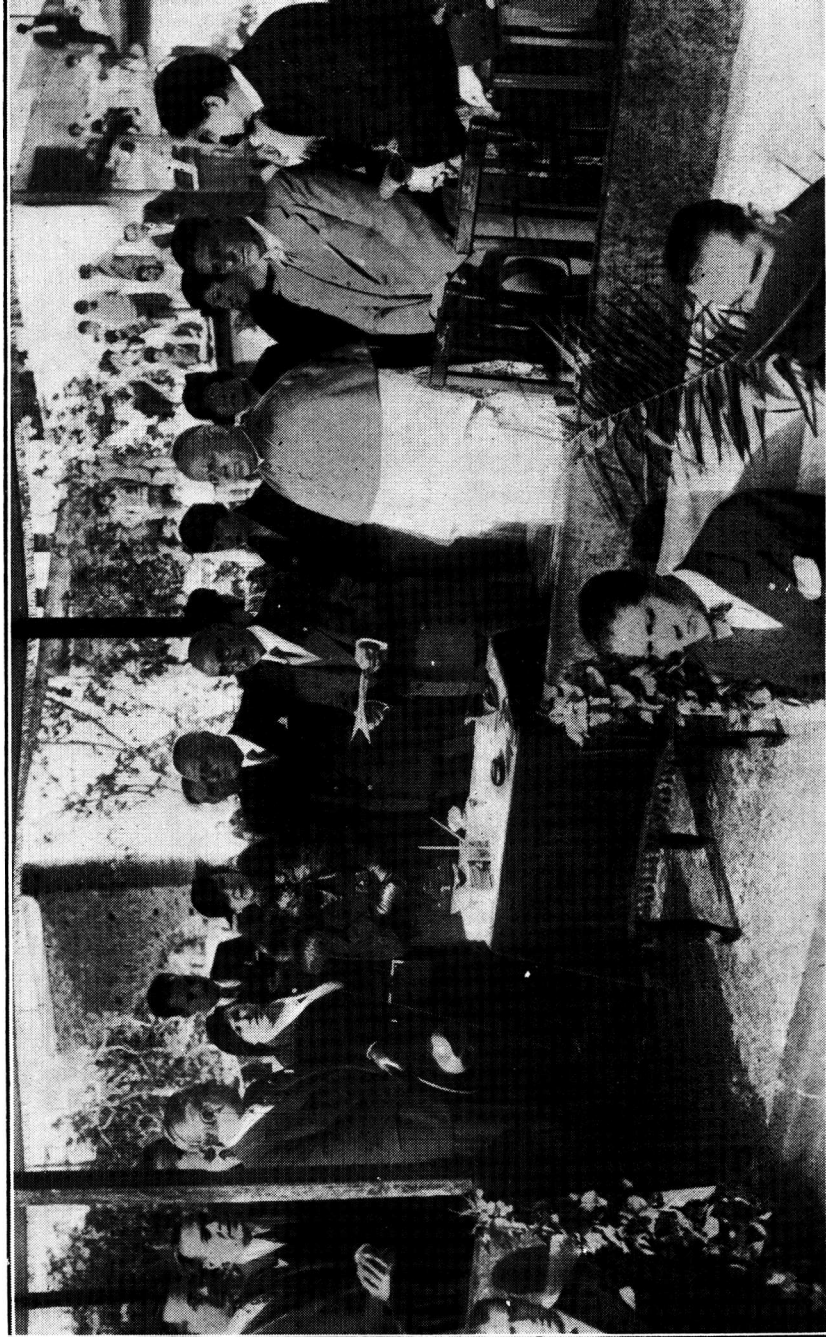
Terminaré, Señores, formulando votos para que prosigamos en el esfuerzo de vincular y aproximar a todos, con prescindencia de su condición social; de difusión del Panamericanismo como instrumento de paz y solidaridad americana; y para que en el balance mundial de esfuerzos en pro del bienestar colectivo podamos con orgullo mostrar a las demás naciones que no hemos sido insensibles ante los clamores y demandas que concretan las necesidades y aspiraciones de los menos favorecidos por la fortuna”.

Al término del discurso del Sr. Ministro del Interior el Excmo. Señor Arzobispo de Buenos Aires bendijo la piedra fundamental y a continuación se procedió a firmar el pergamino recordatorio del acto.

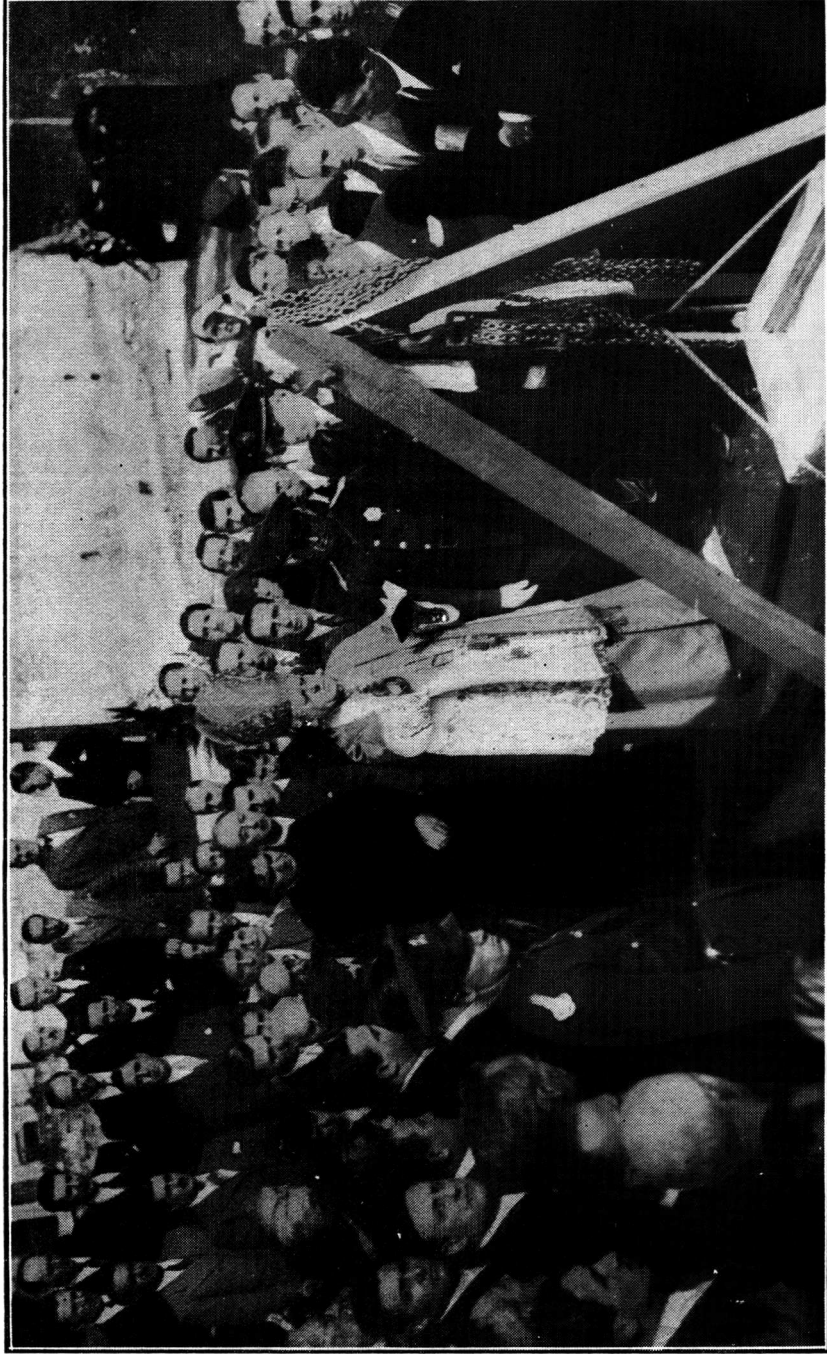
Bajo estos halagüeños auspicios la Comisión Nacional de Casas Baratas convocará en breve término a la licitación de la casa colectiva “América”, que se construirá por mandato de la Ley 9677 y cuya advocación, que es un homenaje a las naciones hermanas de América, deseamos simbolice la paz del continente con augurios de días mejores para sus pueblos.



Ceremonia de la Colocación Piedra Fundamental Casa Colectiva "América"



Colocación y Bendición de la Piedra Fundamental Casa Colectiva "América"



Acta de la Colocación Piedra Fundamental  
Casa Colectiva "América"



COMISION NACIONAL DE CASAS PARATAS  
LEY N°9677  
Para Obreros y Empleados  
CASA COLECTIVA "AMERICA"

En Buenos Aires a VEINTE Y NUEVE dias del mes de Mayo del año Mil Novecientos Treinta y Cinco  
siendo Presidente de la Nacion Argentina el General Agustin P. Justo; Ministro del Interior Doctor  
Leopoldo Melo; Miembros de la Comision Nacional de Casas Paratas: Ingeniero Juan Ochoa, Presi-  
dente; Dr. Francisco Jaso Vidri, Vicepresidente; Dr. Enrique B. Demaria, Tesorero; y Vocales los Dres.  
Juan Pedro Magna y Gerardo Fernandez, Desahuido; el Excmo. Señor Arzobispo de Buenos Aires  
Monseñor Dr. Santiago Luis Copello procedio a la bendiccion de la piedra fundamental del edi-  
ficio, que se coloca en este acto, y adhiriendo como padrinos: S. E. el Señor Ministro de Relaciones  
Exteriores de los Estados Unidos del Brasil, Dr. Jose Carlos de Macedo Soares y Sra. J. E.  
el Señor Ministro del Interior de la Nacion Argentina, Dr. Leopoldo Melo y Sra. y el autor  
de la Ley N°9677, Diputado Nacional, Dr. Juan P. Caffarena y Sra.

Esto se realiza en los dias de la estada del Excmo. Señor Presidente de los E. U. del  
Brasil, Dr. Getulio Vargas porque se quiere acenlar con el, el proposito de solidaridad ame-  
ricana que se afirma en este acto al ponerse de la "vivienda popular" en progreso, con el Primer  
Congreso Panamericano de la Vivienda Popular a celebrarse en este Capital Federal.

Y Comandante en Jefe

*[Numerous handwritten signatures and names follow, including:]*  
 Juan Ochoa, Leopoldo Melo, Gerardo Fernandez, Juan Pedro Magna, Francisco Jaso Vidri, Enrique B. Demaria, Santiago Luis Copello, Jose Carlos de Macedo Soares, Juan P. Caffarena, Getulio Vargas, etc.

# Interesante Información de la Asociación Fomento Social Sección 17a. de Policía

## HOGAR PARA AGENTES DE POLICIA

“La Asociación del epígrafe, fundada en 1918, fué la primera entre las de su género que llevó a la práctica la iniciativa del ex Comisario Inspector de la Policía de la Capital, don Néstor P. Meana —su fundador— de brindar a los agentes de policía y a sus familias, una vivienda cómoda y barata, sustrayéndolos de la vida antihigiénica en el conventillo, y del contacto inevitable en ese medio, con algunos elementos indeseables para la sociedad, todo lo cual ejerce en los agentes una peligrosa influencia física y moral.

La labor tesonera de su fundador, la colaboración de los miembros de las distintas Comisiones Directivas y la contribución pecuniaria del vecindario, permitieron dotar a la Asociación de un Edificio Social propio que reúne excelentes condiciones para los fines a que se lo destina. Se halla ubicado en la misma sección 17ª de Policía, calle Junín 1441|45, a 300 metros de la Comisaría, es decir, con la consiguiente comodidad para los agentes que se traduce en un mayor aprovechamiento de las horas de descanso, pues no deben invertir tiempo —a veces horas— en viajes y por otro lado saben que se hallan próximos a sus hogares para cualquier contingencia. Además los vecinos contribuyen gustosos al sostenimiento de la obra, sabiendo que los agentes de su sección se encuentran alojados en lugar próximo a la Comisaría y siempre prontos a acudir al primer llamado. Todas estas ventajas compensan el esfuerzo económico de la Asociación al decidir la construcción del “Hogar del Agente” en un terreno ubicado en la zona Norte de la Capital, donde la tierra es de elevado valor. Naturalmente que podría brindarse a los agentes viviendas económicas fuera de la Capital, pero éstos no gozarían de las ventajas enunciadas, a más de existir disposiciones policiales que exigen al agente habitar en la Capital Federal.

En dicho Edificio Social los agentes de la Sección alquilan departamentos, cuyas comodidades detallaremos más adelante, con lo que se obtiene que los mismos estén siempre ocupados por agentes de la sección y sus familias; pues en caso de que se hubiera adoptado el sistema de venta de casitas, dentro o fuera de la Capital, se llegaría, inevitablemente, a que en plazo más o menos corto todos o casi todos sus ocupantes no serían agentes de la sección, por los frecuentes traslados y cambios de los servicios policiales o por bajas, fallecimientos y jubilaciones, con todo lo cual quedaría completamente desvirtuado el objetivo de su creación.



Cabe agregar el hecho de que el edificio que nos ocupa no solo es un "Hogar del Agente" —modelo entre los de su género— sino que en él se encuentra centralizada toda la labor social que desarrolla la Asociación, tan amplia que prevé y practica todo lo bueno que puede hacerse en beneficio de la sociedad. Protege a la infancia mediante el sostenimiento de la Agrupación de Boy Scouts "Coronel Benito Meana", que cuenta con un espléndido salón de 400 metros cuadrados donde los niños practican el scoutismo y se encuentran las oficinas de la Agrupación. Expende mercaderías de primera necesidad a los agentes a precios ventajosos, mediante la "Proveeduría", que cuenta con un local de ventas apropiado. Tiene instalado un Consultorio Médico gratuito atendido por profesionales de valía. Ha instalado una biblioteca y ha creado una Caja de Ahorro y Previsión de los Agentes, que funciona desde el año 1921, en la que los agentes hacen depósitos mensuales, con cuyas sumas han podido hacer frente a desgracias de familia y en algunos casos ha constituido la base para edificar su propia vivienda. Lamentamos no poder extendernos en el detalle de estas secciones y otras también importantes que tiene esta Asociación, dada la índole de este artículo, por lo cual pasaremos a hacer una descripción, también somera, del edificio social.

Se encuentra edificado sobre un terreno que mide 16.45 metros de frente por 62.80 metros de fondo, lo que da una superficie de 1.365 varas cuadradas. Consta de subsuelo, planta baja y tres pisos altos que ocupan la totalidad del terreno. Tiene 6 departamentos al frente destinado a empleados de policía, con entrada independiente y formados por tres habitaciones (dos a la calle), hall, baño instalado, cocina, pieza de servicio y w. c., teniendo ascensor para el acceso a los mismos. Además tienen en la terraza lavaderos y tendederos reservados, como también comodidad para guardar baúles, etc. Se alquilan a razón de \$ 100 mensuales. Existen 42 departamentos para los agentes formados por dos habitaciones, cocina y w. c., contando con lavadero y tendedero en la terraza, y una instalación de baños, con su correspondiente caldera, en dos secciones, para hombres y mujeres respectivamente.

Aparte de lo detallado, cuenta también con el espacioso salón en el subsuelo, sala de reuniones para la C. D., locales para oficinas administrativas, local para el Consultorio Médico gratuito y local para la Proveeduría. Tiene también un local donde se encuentra instalada toda la maquinaria que debe existir en un edificio de esa naturaleza, entre ella una central hidroeléctrica automática.

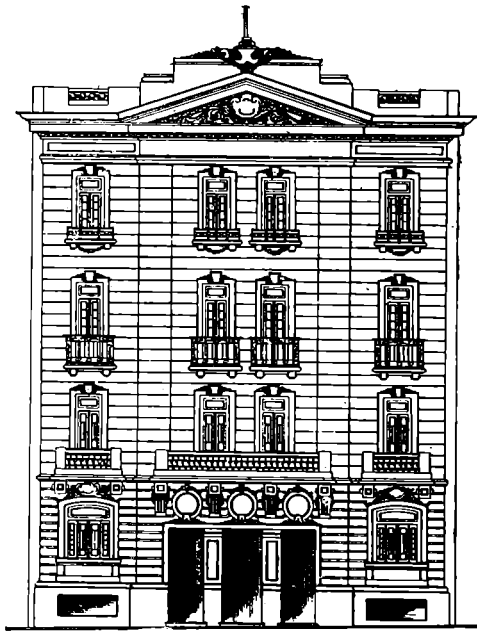
Una característica de la construcción es la constituida por los seis grandes patios para luz y aire, de 50 metros cuadrados de superficie cada uno. Los departamentos tienen instalación para cocina a gas y durante la noche pueden iluminarse los corredores y escaleras, pasadas las 22.30 horas, mediante aparatos automáticos de intermitencia. Además, cada departamento tiene instalado un dispositivo para arrojar los desperdicios de los mismos,

evitando en esa forma que los inquilinos utilicen individualmente el uso de pequeños cajones.

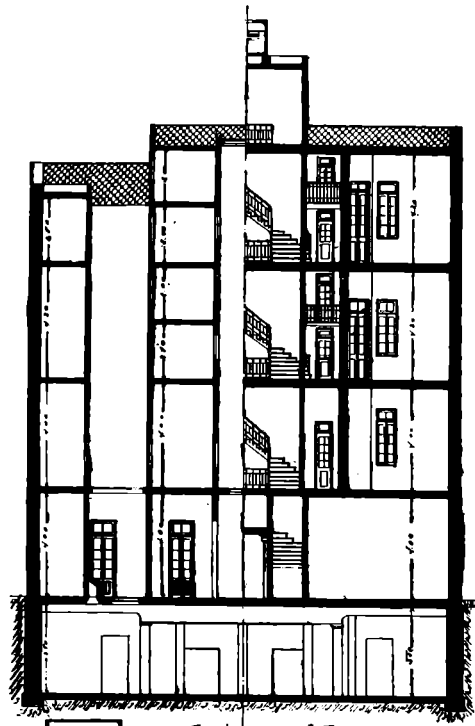
Llama realmente la atención en este edificio el orden e higiene que se observan, obtenidos mediante la aplicación de un acertado reglamento fielmente observado por los inquilinos, que valoran como corresponde el esfuerzo que se realiza para beneficiarlos en la forma como lo hace la "Asociación Fomento Social, sección 17ª de Policía".

Como dato final informaremos que los planos y la dirección técnica de la obra se deben al Arquitecto Sr. Emilio Repetto, socio fundador de la Asociación y miembro de la C. D., quien ha actuado en forma desinteresada. La obra fué realizada por administración y se invirtió en ella \$ 668.611.68, alanzando un valor total de \$ 805.111.68, incluyendo el valor del terreno".





— FRENTE —

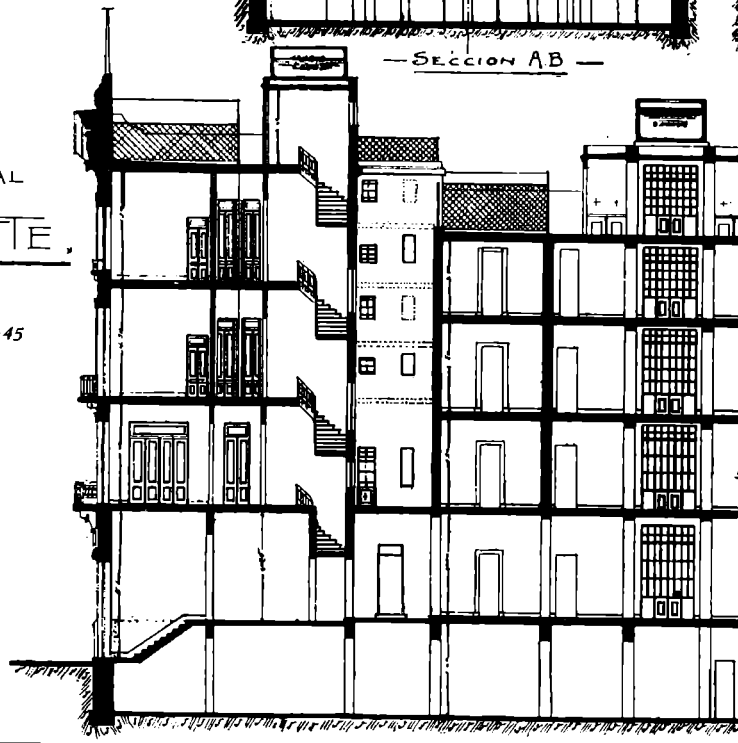


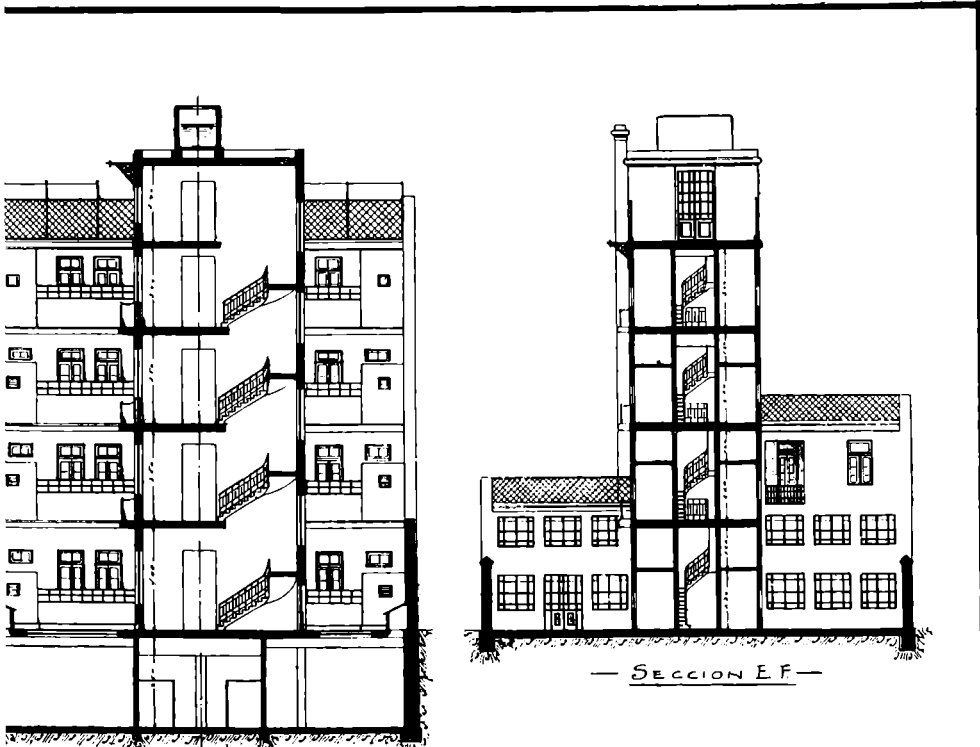
— SECCION AB —

ASOCIACION FOMENTO SOCIAL  
"SECCION 17 DE ALICIA"  
"HOGAR DEL AGENTE"

CALLE JUNIN N° 1441-45

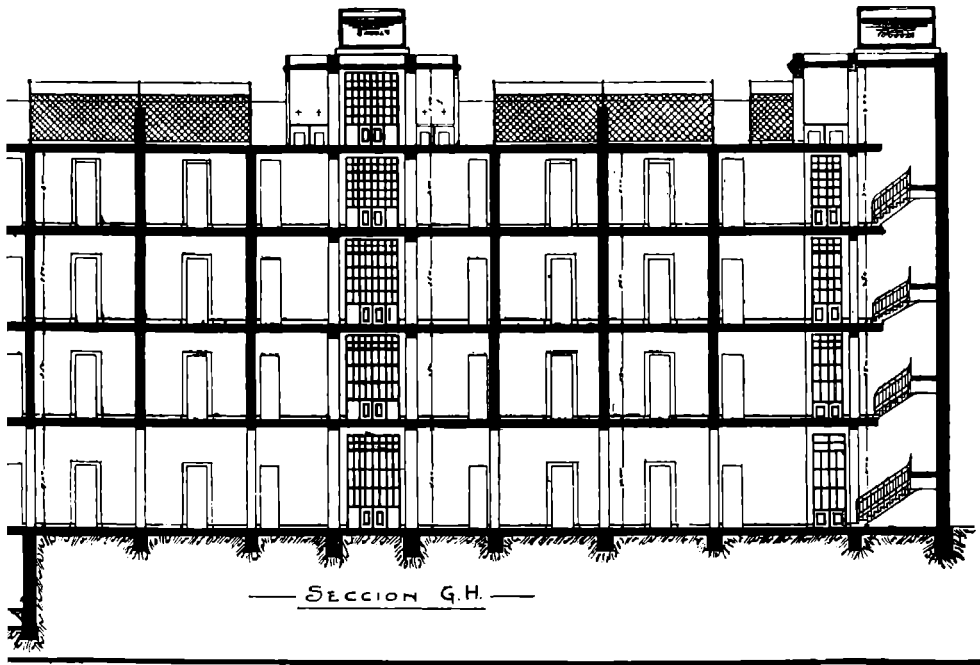
— ESCALA 1/200 —





— SECCION C.IV —

— SECCION E.F. —



— SECCION G.H. —

# Proyecto de Ley de los Señores Diputados Cafferata y Courel, Sobre Pequeña Propiedad Rural

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — Autorízase al Banco Hipotecario Nacional para adquirir en todo el territorio de la República, tierras aptas para la explotación agrícola-ganadera, con preferencia en las proximidades de estaciones de ferrocarril y puertos de embarque fluviales o marítimos.

Art. 2º — Previa división de las tierras adquiridas, en fracciones no mayores de cincuenta hectáreas, serán entregadas en propiedad, a precio de costo y por sorteo, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- a) Ser el adquirente ciudadano argentino, nativo o naturalizado, casado, con hijos, con antecedentes de buena conducta y con aptitudes para los trabajos agrícolas;
- b) No tener otra propiedad rural;
- c) Obligarse a habitar el campo con su familia, construyendo una habitación adecuada, dentro de los seis meses de su adquisición;
- d) No adquirir más de una parcela por familia;
- e) Destinar una parte de la propiedad, a explotación de granja, dando preferencia a los productos propios de la zona, y otra parte a la plantación de árboles frutales y forestales en la forma y cantidad que reglamente el Poder Ejecutivo.

Art. 3º — Las propiedades que hayan pasado a pertenecer al Banco de la Nación Argentina y al Banco Hipotecario Nacional, podrán dividirse y enajenarse de acuerdo a lo establecido en los artículos 1º y 2º de esta ley.

Art. 4º — Autorízase al Banco Hipotecario Nacional para emitir hasta cien millones de pesos moneda nacional (m\$.n. 100.000.000- en cédulas hipotecarias que se denominarán “cédulas hipotecarias de la pequeña propiedad rural”, con el 5 % de interés, 1 % de amortización y 0,25 % de comisión, las que serán destinadas a la adquisición de las tierras a que se refiere el artículo 1º.

Art. 5º — El precio de compra será abonado en los plazos que correspondan con un interés del 5 %, 1 % de amortización y 0,25 % de comisión.

Art. 6º — A las sumas que los adquirentes deben abonar por amortización o intereses, se agregará una cuota equivalente a un seguro de vida, quedando, en caso de fallecimiento, canceladas todas las obligaciones y la propiedad escriturada definitivamente en favor de la familia del comprador.

Art. 7º — Una vez amortizado el capital, el Banco otorgará escritura definitiva de la propiedad a favor del adquirente.

Art. 8º—La compra, enajenación y división de los campos estará a cargo de una sección especial creada al efecto, dependiente del Banco Hipotecario Nacional.

La reglamentación determinará las demás condiciones en que dicha compra, enajenación y división, hayan de efectuarse.

Art. 9º—Los impuestos territoriales que graven las propiedades adquiridas por esta ley deberán recaer siempre sobre la tierra libre de mejoras.

El Poder Ejecutivo de la Nación socilitará de los gobiernos provinciales la sanción de este principio en sus respectivas leyes impositivas.

Art. 10.—Las propiedades adquiridas de acuerdo a esta ley, deberán ser inscriptas como “bien de familia” y gozarán de los privilegios (salvo los derechos del Banco), que establece la ley 10.284, de amparo y donación a la familia argentina.

Art. 11.—El producido de los servicios de amortización e intereses, será invertido por el Banco Hipotecario Nacional en la adquisición de nuevas tierras, a los fines de la presente ley.

Art. 12.— Comuníquese, etc.

**Juan F. Cafferata. — Carlos D. Courel.**



# Congreso Internacional de la Habitación (1)

PRAGA, 23-26 de Junio de 1935

## ASOCIACION INTERNACIONAL DE LA HABITACION

Presidente: Dr F. M. Wibaut, senador de Amsterdam.

Vicepresidente: Th. Toeplitz, antiguo consejero de la ciudad de Varsovia, K. Treff de Berlín.

Secretario General: Franz Schuster, profesor de Francfort s/Mein.

Por el Comité de organización: H. Sellier, consejero general, París.

Señor:

Tenemos el honor de comunicarle que por invitación de la ciudad de Praga, nuestra Asociación celebrará su próximo congreso internacional en dicha ciudad. La colaboración y los intercambios internacionales de ideas han contribuido a encontrar nuevas soluciones a los problemas de viviendas de todos los países, aclarando cuestiones importantes. El congreso de Praga coopera a esta ayuda recíproca.

La supresión de los barrios de aspecto miserable y de las pocilgas, es urgente, en muchas ciudades; pero sus condiciones legales, financieras y edilicias son tan complejas y difíciles que la Asociación ha tomado como objetivo el de reunir antecedentes de unas 30 ciudades europeas y americanas y constituir con ellos la base de la labor del Congreso.

Si bien es cierto que las condiciones son diferentes para cada ciudad, para cada Estado, también el gran número de casos permitirá recoger enseñanzas prácticas.

El último Congreso de la Asociación en Berlín en 1931, se ocupó principalmente de la pequeña vivienda. Los servicios municipales, los de arquitectura, las diferentes necesidades de la vivienda; las sociedades de construcción y los arquitectos quedarán satisfechos de conocer las experiencias hechas y los resultados obtenidos por las organizaciones a la cabeza de este movimiento, en cuanto a la instalación técnica y disposición de la pequeña vivienda. La elección de este tema, para el Congreso de Praga, tiene por objeto el de encaminar a un estudio sistemático y también del plano de la pequeña vivienda. Los que han edificado muchas viviendas en series, sobre el mismo modelo, saben cuál es la importancia que todo pequeño detalle puede tener desde el punto de vista de la venta y de la administración. Este tema marcará firmemente el camino a seguir.

La crisis mundial y la desocupación es lo que ha conducido a ciertos países a tomar medidas de colonización interior, permitiendo así el retorno al trabajo de la tierra a una parte de los desocupados total o parcialmente. Los experimentos de los diferentes países forman el tercer tema tratado.

Las publicaciones del Congreso, con los informes de los expertos de cada país, formarán una valiosa documentación, enriquecida y completada con numerosos planos e ilustraciones, y se remitirán gratuitamente a las personas participantes del Congreso.

Las sesiones de trabajo se completarán con una exposición de planos provenientes de los numerosos países, acompañados de los informes de los expertos.

El Instituto de Urbanismo de la Academia de Masaryk, Praga, de acuerdo con los representantes ministeriales, de las ciudades y de los grupos profesionales, es quien vela por la organización local del Congreso y presentará en una exposición particular una vista de conjunto de la economía, urbanismo y vivienda Checoslovaca en general y de las ciudades checoslovacas en particular.

La vieja y magnífica ciudad de Praga con su arquitectura moderna Checoslovaca dejará en los concurrentes un recuerdo inolvidable. Un viaje de estudios a Hradec Kralowe, Zlín, Brno y Bratislava, dará la oportunidad de conocer algunas ciudades características, con los problemas de urbanismo que ellas ofrecen y también el carácter de su país.

Este viaje termina en Bratislava; de ahí el viajero puede fácilmente llegar a la Tatra, Viena y Budapest.

En la última página Vd. encontrará el programa provisorio del congreso, con la repartición de las sesiones y el viaje de estudios.

En nombre de la Asociación Internacional de la Habitación le invitamos a tomar parte rápidamente en este Congreso y le rogamos quiera tener a bien llenar la solicitud adjunta.

Dígnese aceptar, señor, la seguridad de nuestra más distinguida consideración.

**Dr. F. M. Wibaut**, senador  
Presidente.

---

(1) La Comisión Nacional de Casas Baratas ha lamentado no poder designar un Delegado para que la represente en las deliberaciones de este Congreso, en razón de que la invitación transcrita le ha llegado con retardo. Pero ha solicitado del Sr. Ministro del Interior interceda ante el Sr. Ministro de Relaciones Exteriores para que por intermedio del Consulado General Argentino en Checoslovaquia, se le haga llegar en oportunidad todos los antecedentes: Programa de trabajo, deliberaciones y conclusiones.



**PROYECTO DE LEY Y MENSAJE REMITIDO A LA LEGISLATURA POR  
EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE SANTA FE, REFERENTE  
A LA VENTA DE INMUEBLES POR MENSUALIDADES**

Santa Fe, diez y siete de Junio de mil novecientos treinta y cinco.

A la Legislatura de la Provincia.

**Sala de Sesiones .**

El desarrollo económico del país, la valorización de la tierra, la necesidad de su subdivisión en las ciudades y campos, han determinado diversas modalidades en los contratos de compra-venta de inmuebles, no previstas en las disposiciones del Código Civil, las que han originado una serie de dificultades a compradores y vendedores, con el perjuicio inherente a un régimen, sin la estabilidad y seguridad requeridas, acentuándose aún más, con una jurisprudencia de los Tribunales, que no ha permitido unificar criterios y sentar normas definitivas a las cuales pudieran ajustarse las partes contratantes.

En los centros de población densa, se han multiplicado las propiedades enajenadas en pequeñas fracciones, que han sido adquiridas por trabajadores, en cuotas mensuales o anuales, y en las que invierten sus ahorros, con la esperanza de alcanzar un día, el hogar propio.

Las facilidades de pago han sido un gran incentivo, y a su amparo, muchos han logrado definitivamente su propiedad, otros han perdido el beneficio de sus esfuerzos y privaciones, por falta de una legislación previsoras que asegure plenamente sus derechos.

El Código Civil legisla sobre las ventas de inmuebles a plazos, en disposiciones generales contenidas en el título de las obligaciones a plazos (Arts. 566 al 573). No son ellas lo suficientemente comprensivas de las modalidades que se ha venido dando a los contratos de compra-venta. Al legislar sobre la forma de los contratos (Arts. 1184 y 1187), el Código establece la obligación bajo pena de nulidad, de hacer escritura pública, y en el caso que el vendedor no cumpliera con sus obligaciones, se da al adquirente derecho para accionar, a fin de que se otorgue la escritura, bajo la pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses.

El Código Civil no legisla sobre la publicidad del derecho real de propiedad; — es sólo explícito en el derecho hipotecario — debiendo estarse a la legislación de las provincias, que han creado Registros donde se inscriben, no sólo las adquisiciones de inmuebles, sino también la constitución de otros derechos reales y la celebración de diversos contratos, quedando libradas a las normas locales, la extensión, forma y oportunidad de realizarse.

El mismo sistema fijado en el Código Civil para la adquisición de inmuebles, no asegura un régimen de publicidad.

A la obligación de otorgar escritura pública, se sigue la de hacer la tradición del inmueble. La tradición no es siempre un hecho público, ni está tampoco establecida una formalidad esencial para que se realice. Se considera a veces que ella se opera cuando el adquirente se encuentra sin contradictor que se oponga a sus pretendidos derechos. Se legisla también sobre la tradición *brevi manu*, como sobre el constituto posesorio, que no significan en absoluto publicidad.

Además, el Código Civil ha establecido en los Arts. 1374 y 1375, la autorización del pacto comisorio en la compra-venta, pudiendo estipularse en las mismas, la condición resolutoria. En virtud de ella, se pueden establecer condiciones para la rescisión del contrato, y en los casos de venta de inmuebles a largos plazos, no es suficiente esta garantía, y como ha sucedido tantas veces, queda burlado el pequeño adquirente, que ha invertido buena parte de sus economías para el logro de sus legítimos afanes.

Todas estas disposiciones, insuficientes en el estado actual, y derivadas del crecimiento del valor de la propiedad y de la sub-división en las tantas formas y modalidades que son pactadas, han determinado la conveniencia y necesidad de proyectar reformas tendientes a adaptar las disposiciones del Código Civil a las exigencias de esta hora.

Es conocido que en la venta por mensualidades se da comúnmente a los compradores un boleto o libreta a los que se denominan título provisorio. Se trata de un documento privado, que de acuerdo a las disposiciones vigentes no tiene fecha cierta contra terceros, sino en las circunstancias previstas en el art. 1035. No es tampoco la forma de adquirir inmuebles.

De ahí que se ha propuesto modificar los preceptos del Código, a fin de que en estas ventas no se exija bajo pena de nulidad, el otorgamiento de la escritura pública, y que la inscripción de los documentos o títulos provisorios con determinadas formalidades que aseguren su autenticidad, sirvan de instrumento suficiente para la transmisión del dominio.

A la vez, se tiende a que desde su inscripción ya surtan efectos contra terceros, evitando de este modo los perjuicios que se han visto muchas veces producir y ocasionar por los vendedores que han enajenado sus propiedades a terceros o las han hipotecado, o les fueran embargadas y ejecutadas, burlando así a los que habiendo abonado buena parte del precio se encontraron en la imposibilidad de hacer prevalecer sus derechos o un privilegio al menos por las sumas ya desembolsadas.

De este modo también se ha tendido a que la constitución de un derecho real se opere desde el día de la inscripción en el Registro, del título o documento provisorio, asegurando así los derechos contra terceros.

Se ha proyectado también el cambio del régimen de las obligaciones estatuidas en los artículos 1184 y 1187 del Código Civil, a fin de que el comprador en lugar de tener una acción que pueda resolverse en daños y perjuicios, la tenga expedita para que se le otorgue la escritura del bien sobre el cual ha

levantado su propiedad, ya que en definitiva su objeto principal no ha sido la especulación, sino la adquisición de un determinado inmueble.

Del mismo modo se pretende limitar la facultad del vendedor para la rescisión del contrato, llegando algunos hasta negárselas expresamente, lo que sin duda sería exagerado.

La primera iniciativa de orden legislativo fué presentada en el año 1910, se reprodujo en 1912, y en la sesión del día 17 de Setiembre de 1913, fué sancionado en la Cámara de Diputados el proyecto de ley, desgraciadamente el Senado no lo consideró.

El Sr. diputado Alejandro Carrasco en la sesión del día 14 de Agosto de 1916, presentó un proyecto de ley tendiente a llenar en lo fundamental los objetivos que se dejan expuestos, proyecto que fué reproducido en las sesiones del año 1918 y despachado por la Comisión de Códigos el 24 de Julio de 1919, conjuntamente con el proyecto redactado con posterioridad por el diputado Rodolfo Moreno (h.). La Cámara no le prestó su aprobación.

En las sesiones del mes de Agosto de 1934, el Sr. Senador Laurencena presentó un proyecto de Ley, destinado también a realizar algunos de los propósitos que se dejan enunciados, ampliándolo para las ventas de las propiedades inmuebles rurales, y proponiendo diversas normas a fin de asegurar la compra-venta, según sean las modalidades establecidas en los contratos, garantizando los derechos de los compradores, y los propósitos también tenidos en vista por los vendedores, que muchas veces imponen determinadas condiciones en beneficio de un interés general que el estado debe necesariamente tutelar.

La enumeración de los antecedentes expuestos, demuestra cómo no es posible dentro de la legislación provincial, iniciar una reforma de fondo; pero el régimen del Registro de la Propiedad, permite al P. E. proyectar algunas modificaciones que han de asegurar en lo posible los derechos de los adquirentes.

Se dispone en el proyecto, la obligación de inscribir en el Registro, los títulos o boletos provisorios otorgados en la compra venta de inmuebles a plazo. El Registro deberá anotar marginalmente en la inscripción del dominio del inmueble, las ventas que el propietario haya hecho de la parte de su inmueble. Conjuntamente deberá acompañarse un plano de subdivisión, tal cual se exige por la Ley N° 2080.

Los títulos provisorios deberán presentarse para su anotación. Si las firmas de comprador y vendedor no están autorizadas por un Escribano Público, deberán los contratantes justificar su identidad ante el Director del Registro o Jefe de Sección, acompañando los documentos que la acrediten.

Si algunos de los contratantes se rehusara a efectuar la inscripción, o se desconociera el domicilio de alguno de ellos, el otro puede iniciar acción ante el Juzgado de Primera Instancia, y obtener una orden para que el Registro practique la anotación respectiva.

La exigencia de la inscripción es necesaria y ningún vendedor ni adquirente podrá accionar ante la justicia para el cumplimiento de las obligaciones contraídas, si no comprueban que han cumplido con dicho requisito.

No podrá tampoco pactarse la obligación de no inscribir; las exigencias de la ley no podrán renunciarse por las partes, y aunque así se estipulase el Registro deberá hacer la inscripción cuando una de las partes lo solicitara en forma.

Se da el plazo de 90 días para que los actuales vendedores y adquirentes puedan presentarse a inscribir su título provisorio o pedirlo al Juez, sin tener que abonar impuesto alguno.

Pasado dicho término pagarán un pequeño derecho.

Cuando un Escribano presente solicitud para que se le expidan certificados de dominio de un inmueble, antes de efectuar cualquier transferencia o constitución de derecho real, el Registro al otorgarlo deberá dejar constancia de las inscripciones de los títulos provisionales que se hayan hecho.

En consecuencia, quien pretenda adquirir un inmueble o constituir sobre él un derecho real, estará en condiciones de saber cual es la situación de dicho bien, y no podría por consiguiente alegar mañana buena fe en la celebración de un contrato cuando conocía la real situación del titular de un derecho de dominio.

Asu vez, la obligación que se establece de inscribir los contratos ya hechos durante el término de 90 días, permitirá a los adquirentes conocer situaciones que hoy pueden ignorar sobre la plenitud de los derechos del vendedor para contratar, los embargos o inhibiciones que puedan pesar contra él, lo que habilitará con tiempo para tomar algunas defensas, no siguiendo en la situación en que hoy se encuentran por ignorancia, y quedar en un futuro próximo, inesperadamente defraudados.

Desde luego estas disposiciones son las únicas que a juicio del P. E., las provincias pueden tomar. La inscripción de los títulos provisionales no podría afectar los derechos reales constituidos o que se constituyan de acuerdo a las disposiciones de la ley de fondo, pero servirán para determinar la buena o mala fe de los contratantes, y asegurar así también la nulidad de atos en que hubieran incurrido a sabiendas, en perjuicio de terceros.

El P. E. cree que con la sanción de este proyecto de ley se da un paso adelante en el sentido de tutelar legítimos intereses, y espera que más adelante la legislación de fondo que ya tarda en sancionarse, vendrá a garantizar el desenvolvimiento de la propiedad, en este aspecto de nuestra vida económica, que ha contribuido en gran parte a formar centros de población, y a realizar el hogar propio, que es una de las grandes aspiraciones de la familia, y que el estado debe contribuir a afianzar, dándole una segura y plena estabilidad.

Saluda con toda consideración.

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA SANCIONA  
CON FUERZA DE LEY**

Modifícase la Ley N° 2297, en la siguiente forma:

Artículo 1° — Agréguese al Art. N° 230, Inc. 12 de la Ley N° 2297: “Los títulos, libretas o boletas provisorias de compra-venta de inmuebles a plazos, las transferencias sucesivas o sus rescisiones.

La inscripción deberá hacerse dentro del término de diez días de suscriptos los títulos, libretas o boletos provisorios. Si las firmas con que se han suscripto están autorizadas por un Escribano Público, podrá, cualquiera de los contratantes comparecer ante el Director del Registro General o Jefe de la Sección Propiedad y solicitar la inscripción. Si no estuvieran las firmas autorizadas, deberán las partes acreditar ante el Director o Jefe y ratificarse en el contenido de los documentos llevados a la inscripción. En este último caso, si alguno de los contratantes no quisiera solicitar la inscripción, se procederá en la forma indicada en el artículo 6°.

Al llevarse los documentos a la inscripción se deberá acompañar un plano de subdivisión de inmuebles, de acuerdo a la Ley N° 2080.

Art. 2° — Se anotará al margen de la inscripción del dominio de un inmueble, las transferencias hechas en las libretas, títulos o boletos provisorios. En las notas de inscripción puestas en las libretas, títulos o boletos provisorios, se hará constar si el bien tiene gravámenes y si pesan sobre el mismo, embargos o existen inhibiciones para el vendedor.

Art. 3° — Los pagos realizados a cuenta del precio de venta, deberán ser inscriptos en la sección respectiva, a cuyo sólo efecto es necesaria la presentación del recibo. Sólo en caso de duda el Jefe de Sección, podrá exigir que se acredite la autenticidad de la firma del recibo.

Art. 4° — Se anotarán también y con carácter preventivo, las libretas, títulos o boletos provisorios de compra-venta por fracciones de inmuebles a plazo, o algún otro título cuya inscripción no pueda hacerse por falta de algún requisito subsanable.

Art. 5° — Los títulos, libretas o boletos provisorios otorgados a la fecha de la promulgación de esta Ley, podrán inscribirse dentro del término de 90 días, sin recargo de derecho alguno. Pasado dicho término se abonará \$ 5.— por cada inscripción.

Art. 6° — En el caso de que alguno de los contratantes, cuyas firmas no estuvieren autorizadas, no quisiera comparecer ante el Registro General a efectuar la inscripción a que se refiere esta Ley, o se ignoraran sus domicilios, podrá la otra parte iniciar acción ante el Juzgado de Primera Instancia

en cuya jurisdicción esté el inmueble, hacer citar al otro contratante, y en forma de juicio breve y sumario, resolverá el Juez si corresponde la inscripción, y en caso afirmativo así lo ordenará al Registro General.

Si la demanda se inicia antes de los noventa días de la promulgación de la presente Ley, la inscripción si es ordenada, se hará sin abonar derecho alguno, sea cual fuere la fecha de la sentencia.

Art. 7º — No se expedirán certificados relativos al dominio de un inmueble, sin que conste además de la inscripción de dicho dominio, las ventas hechas por libretas, títulos o boletos provisorios de compra-venta de inmuebles a plazos.

Art. 8º — No podrá iniciarse acción alguna que tenga por origen las estipulaciones del contrato de compra-venta en que se ha otorgado libreta, título o boleto provisorio, si no se justifica haberse hecho la inscripción en el Registro General.

Art. 9º — No podrán las partes contratantes renunciar a las obligaciones impuestas en esta Ley, y no obstante las renunciaciones que se estipularen, el Registro General deberá efectuar la inscripción que se le solicite de acuerdo en un todo a la presente Ley.

Art. 10. — Derógase toda disposición que se oponga a la presente Ley.

Art. 11. — Comuníquese, etc.



## COMENTANDO...

P.—.....

R.— Sí, ya sé que hoy no viene a alacranear sino a hablar en serio, es decir, de nuestro Boletín que en su último número, le declaro sinceramente, es acentualmente nuestro, porque en sus partes principales, está hecho particularmente para nosotros...

P.— ¿Cómo es eso? ¿Se expresa en oscuro?...

R.— Nada de oscuro ni de sibilino. El Boletín es nuestro siempre porque se ocupa, exclusivamente, de nuestro problema de la “casa barata”, pero es que en este número se ocupa directa y concretamente de nosotros los vecinos y, por cirto, en forma que nos debe interesar fuertemente...

P.— Ya caigo; Vd. se refiere a la nota “La Vivienda Popular” y la “Solidaridad Social” y al “Cuadro explicativo de la renta anual que producen las casas colectivas”...

R.— Exacto; pero también me refiero al artículo del doctor Martorell y a la colocación de la piedra fundamental de la “Casa Colectiva América”.

V.— ¿Qué me dice del artículo de nuestro Presidente?...

R.— Vea, mi amigo, sino fuera un poco latero, como me reconozco, y supiese que mis palabras no han de salir de este circulito, me limitaría a decirle: “este artículo demuestra que nuestra Comisión se ha adentrado con cariño y honda preocupación en el problema”; pero como no puedo contener fácilmente a mi “sinhueso” y sé que muchos compañeros esperan mis charlas —no vaya a creer que me creo un García Sanchiz— siento la necesidad de decirle algo más...

P.— Hable; no crea que tiene fama de “latero”; al contrario, más bien peca por sintético...

R.— ...en el artículo que me obliga a comentar no se habla burocráticamente —fíjese bien,— no es la letra de la ley que se destaca en sus líneas, es el espíritu de ella el que lo alienta, es un sincero afecto hacia nosotros que campea en él; más aún, sin temor de caer en exageraciones, es el verdadero amor que mandara Cristo —el anhelo de ser grato a su prójimo, sin finalidades subalternas o de captación de simpatías— el que lo dicta; es el funcionario respetuoso de la ley que quiere se cumpla pero que, compenetrado de las dificultades que se nos presentan para ello, busca los medios de ayudarnos...

V.— Sí, tiene razón, pero...

R.— No me interrumpa; sé que me va a decir que hay un 90 % de idealismo en las manifestaciones de este artículo pero, mi amigo, no ha sido siempre el ideal el espíritu animador de las grandes causas y del progreso de los pueblos?; por qué juzgar con desaliento o desesperanza el espíritu de fraternidad entre los hombres?; ¿por qué considerar una quimera la posibi-

lidad de que nosotros nos unamos, para ayudarnos solidariamente, o de que nuestros acaudalados dejen de ser egoístas para que no los presione el mandato que impulsa a nuestra civilización cristiana?...; no seamos pesimistas, pues el pesimismo es el renunciamiento, la negación de la vida o el abatimiento de la aspiración nobilísima del alma humana, de ser cada vez mejor para conseguir la felicidad, que es la plenitud de la verdad y de la luz...

P.— Filósofo...?

R.— ...si por filosofía entiende el amor a la sabiduría, a la Verdad, a expresarse sincera y honradamente... soy filósofo; y en cuanto al asunto que estamos tratando, le declaro sin reservas que si queremos llegar a un estado posible de felicidad serena, tranquila y permanente, debemos seguir las directivas del artículo que comentamos. No es con envidias, no es con malquerencias ni protestas, no es con críticas a una ley superiormente inspirada y honradamente cumplida cómo hemos de conseguir el estado de felicidad y bienestar a que aspiramos...; sólo conseguiremos matar la gallina de los 'huevos de oro', con un egoísmo irritante, puesto que —tengámoslo muy presente— la ley 9677 no ha sido dictada solamente para Vds., para mí y algunos pocos, sino para todo el pueblo proletario argentino, y si nosotros no cumplimos nuestra obligación —aunque sea por imposibilidad circunstancial— y no hacemos lo posible para que se cumpla, ella caducará de hecho y nuestro pueblo, nuestros propios hijos, habrán perdido una de nuestra más noble y simpática conquista de la legislación social argentina...

V.— Me está convenciendo...

R.— ¿Cómo no lo voy a convencer, si Vd. siente como yo, si Vd. y todos nosotros constituimos nuestro pueblo, que siente ansias de unión, de armonía, de tranquilidad y de paz? Vd. cree, mi amigo, que el odio y la crítica malevolente pueden crear algo estable?...

P.— ¡Jamás! Debemos unirnos; no debemos desconfiarnos ni desalentarnos... Vayamos de puerta en puerta en todos nuestros barrios y casas colectivas y digámosles a nuestros convecinos: "constituyamos nuestras verdaderas asociaciones de vecinos" para ayudarnos, para solidarizar con nuestros empeños a los que pueden cooperar en nuestra acción de beneficios colectivos...

V.— Muy de acuerdo; cuenten con mi más amplia adhesión, pero no nos movamos al margen de la realidad ni hagamos caso omiso de algunas observaciones que corren por ahí...

R.— ¡Ah!, ¿se refiere al cuadro explicativo de la renta de las casas colectivas y a la creencia de que algunos alquileres son altos?

V.— Sí.



R.— Dígame —me concreto a las colectivas del Rawson— ¿Vd. cree posible que se puedan cuidar sus espaciosos jardines y sus nueve pabellones con menos de seis personas? ¿Qué se diría si a estas personas se les pagara menos del sueldo mínimo de \$ 160 establecido por la ley respectiva? ¿Vd. cree exagerado el pago de \$ 3.600 —más o menos— por fuerza motriz y luz, cuando sólo por el servicio del gran tanque de agua se paga \$ 250 m|n, según facturas que yo mismo he comprobado? ¿Qué decir de los impuestos municipales y de obras sanitarias que deben pagarse, a pesar de reiterados reclamos de la Comisión Nacional, porque se ha contestado que no son impuestos sino servicios públicos...?

V.— Pero el gasto de útiles de limpieza...

P.— Vea, compañero, es ridículo comentar este renglón; sin embargo, analicémoslo brevemente. Son \$ 1.800 m|n. según expediente de licitación que hemos tenido a la vista, —que no se gastan totalmente, pues siempre queda algún sobrante de útiles— divididos por nueve pabellones, dan por pabellón \$ 200 al año o sea \$ 17 m|n. por mes para adquirir todos los útiles de limpieza y de jardinería —escobas, jabón, sapolio, plantas, elementos de jardinería (palas, rastrillos, mangueras, granza, etc.)—; le parece extraordinario?

V.— Francamente, le declaro que no...

R.— No empequeñezcamos nuestra acción, ni nos compliquemos la vida, levantemos la mira para realizar la gran obra de solidaridad social a que nos está exhortando la Comisión Nacional...

P.— ¿Qué me dicen del artículo del doctor Martorell?

V.— Acabo de leer en los diarios que este doctor —que es un médico joven y empeñoso, fijense que después de ser médico ha seguido el curso de profesorado, como un principiante cualquiera— acaba de obtener por concurso, un alto cargo en un hospital municipal, vale decir, que es un estudioso autorizado... Bien, yo creo interpretar con justeza su pensamiento cuando afirmo que él nos exhorta a practicar el verdadero nacionalismo, en nuestro caso, el argentinismo que entraña el arraigo a la tierra patria del nativo y del extranjero —como lo dijo anteriormente el doctor Grandi— como una manera de consolidar nuestra nacionalidad; no patriotismo chauvinista, de repudio a otras nacionalidades; no de rechazo al inmigrante, sino al contrario, de atracción para acrecer nuestra población y mejor explotación de nuestras riquezas; él quiere que éstas estén más cristianamente distribuidas y que dejemos de lado el delirio de grandezas que nos asaltó en épocas pasadas... Tiene razón: recojamos sus enseñanzas; trabajemos el alma de nuestros hijos en el culto de la Patria y de su Bandera, como vienen de hacerlo los vecinos del Rawson en la simpática y sencilla ceremonia y festejos del 25 de Mayo último,

pero también enseñémosles que el patriotismo inteligente, constructivo y permanente, consiste en refirmar nuestra nacionalidad por el trabajo fecundo, tesonero, en pro del bienestar individual y colectivo, en un oasis de paz y tranquilidad para todos los argentinos y los extranjeros que quieran convivir en nuestro suelo...

P.— Muy bien, mi amigo, muy bien; cuánto me alegro se haya incorporado a este pequeño cenáculo y se exprese con tanta elevación, pues, le declaro sinceramente, al principio lo tomé por un “alacrán”... Vengan esos cinco: desde hoy lo consagro comentarista de ley...

R.— Vaya, vaya, cuántas flores: se olvida que no estamos en primavera, sino soportando un frío de dos grados bajo cero; van a ser las veintidós horas y no hemos conversado aún ni de la Casa colectiva América, ni del artículo del Dr. Susini y Arquitecto Moy, ni de los autógrafos de los Ministros de Relaciones Exteriores de Chile y Perú...

V. — Tiene razón. Yo veo en la Casa Colectiva “América” —aparte del cumplimiento de los fines de la ley— un elevado propósito de estrechar los vínculos con los demás pueblos americanos, trabajando el verdadero panamericanismo —como decía el doctor Magnin—; más aún, la conceptuosa alocución del señor Ministro del Interior, doctor Melo, ha rubricado ese ideal de panamericanismo y el amplio espíritu de cooperación social que reina entre nosotros. Veo en esta Colectiva —ubicada donde es más necesaria su existencia— un eficaz combate al conventillo anacrónico en su sordidez, anti-higiene y carestía; pues la distribución proyectada, con plenitud de espacios libres que garanten el asoleamiento y la aereación, y los alquileres calculados, son una garantía de ello.

P.— No soy partidario de la casa colectiva sino de la casita independiente, pero declaro que lamento no disponga la Comisión de mayores recursos para realizar allí, en esa zona y en otras que lo necesiten, mayor número de este tipo de casas para extirpar definitivamente el “conventillo”, que es una lacra social de nuestra metrópoli y de otras ciudades del interior...

V.— ¿Y el rancho?

P.— Lo iba a mencionar a propósito del erudito artículo del distinguido presidente del Departamento Nacional de Higiene, doctor Susini, y de su colaborador técnico, el Arquitecto Moy, el que se nos presenta aquí, —su autoridad profesional es bien conocida— como el sociólogo y hombre de gobierno. El artículo “La vivienda rural” contiene indicaciones tan prácticas y orientadoras que han de ser recibidas por los gobiernos de Provincia y nuestra Comisión, en los Territorios Nacionales, si se la autoriza a extender su acción a las primeras.

V.— ¿Y qué me dice de los autógrafos de los Ministros de Relaciones Exteriores de Chile y Perú?

P.— Que indudablemente son un prestigioso aporte para nuestro Boletín y un franco auspicio del próximo Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, pues los conceptos de estos dos ilustres estadistas que nos honran con su visita re firman la trascendencia de la iniciativa argentina en la Conferencia Panamericana de Montevideo.

R.— Me estoy convenciendo que no soy tan latero, pues lo que es esta noche me han quitado el saque...; ya son las 23 horas y es hora de descansar, pero antes no debemos dejar de tributar nuestros aplausos a los vecinos del Rawson, por los educadores festejos del 25 de Mayo, que es de esperar repetirán en todos los aniversarios patrios, y recoger los paternales consejos de “Conversando”, que esta vez ha tocado una cuestión, como siempre, interesantísima, sobre la “cooperación y asistencia social entre vecinos”.



## CONVERSANDO...

El trato diario con los beneficiarios de la Ley 9677 de Casas Baratas nos proporciona el conocimiento de hechos y de cosas que por su naturaleza e importancia, socialmente consideradas, estimamos de utilidad comentarlas en las páginas de este Boletín.

Nos vamos a referir hoy a un aspecto del diario vivir de los vecinos, o para mejor decir, a una característica modalidad de una parte de ellos, en lo que a ocupación, oficio o profesión respecta.

Si bien no creemos que la cuestión que planteamos tenga incumbencia directa con la ley 9677 de Casas Baratas que nos rige, y hasta pensamos que en cierto modo es ajena a ella, entendemos sin embargo que cabe dentro del carácter de esta "causerie".

Dado que la reeducación es una posibilidad realizable, la Comisión inicia este ligero intento con los habitantes de sus barrios y casas colectivas.

Y entramos en materia: algunos vecinos puestos en la necesidad de conseguir trabajo de cualquier oficio, cuando falta el propio, han titubeado primero, y rechazado después, ofrecimientos que la Comisión les hiciera, dentro de lo que le está permitido. Nos consta como la falta de trabajo prolongado, y el rechazo, algunas veces, del ofrecido —rechazo que tiene su origen en un falso concepto de la "jerarquía personal", o de lo que podría llamarse un malentendido pudor del oficio que no satisface ciertas aspiraciones de la humana vanidad —puede traer como consecuencia la desorganización y también el derrumbe de una familia.

Cuando el individuo busca trabajo con empeño e interés y se aviene a tomarlo de donde viniere, sin otra exigencia que su legitimidad, hay obligación de proporcionarlo, no como favor, sino como acto de solidaridad bien entendida. Pero, en algunos casos, el interesado busca en el trabajo "su jerarquía"; insignificante siempre y propia de un error grave sobre el valor de las categorías asignadas a aquél, no aceptando, momentáneamente, el cambio de oficio o simplemente de ocupación. Cabe expresar que si la negativa la determinase una razón de especialidad del oficio, no habría porqué alarmarse tanto de este hecho, ya que las consecuencias no serían tan graves; pero en la mayoría de los casos no es ésta la razón, sino que ellos entienden como una "vergüenza" el cambio de oficio a una categoría que suponen inferior.

Un caso reciente —entre otros— dará la medida de lo que ocurre en este orden de cosas.

Se ha hablado ya de la necesidad de ejercitar la asistencia social entre vecinos, facilitando trabajo, principalmente a aquellos que la desocupación prolongada los pone en situación afligente. La Comisión lo hace en forma práctica, sin lesionar la dignidad de los interesados y sin pesar sobre el erario

público en forma inconveniente, utilizando en las reparaciones de casas que necesariamente debe practicar, los servicios de inquilinos y adjudicatarios. Bien: hace pocos días necesitando personal para la extinción de hormigas en los Barrios —que dicho sea de paso son un peligro si no se las combate— y teniendo como guía las fichas del censo últimamente levantado, llamó a varios vecinos para ocuparlos y, uno de ellos, dijo: este trabajo no me agrada... yo desearía un empleo. No es necesario comentar este caso: exhibirlo es suficiente, porque es desconcertante como incomprensión si se considera que este hombre es jefe de familia y padece verdaderas necesidades. Agréguese a esto, también, que este vecino es un deudor moroso con muchas mensualidades pendientes de pago y que, su desalojo no se ha hecho, no obstante haberse excedido del límite que contempla nuestra ley, porque está dentro de la norma de tolerancia que usa la Comisión, contemplar la falta de pago por desocupación forzosa.

Un hombre así, que no se adapta al medio ni a la realidad del momento, constituye un jefe de familia inseguro como sostén del hogar. Y, si con respecto al hombre, esto es alarmante, mucho más lo es cuando se trata de la mujer que tiene necesidad de trabajar.

La hija del hogar modesto —que son la mayoría de los que forman los Barrios y Casas Colectivas de la Comisión— cuando por ausencia del jefe de la familia o por apremiante necesidad está obligada a prestar ayuda al sostén de la casa, denota una preferencia enfermiza por el trabajo en la fábrica, que lo antepone siempre a cualquier otra ocupación a su alcance; y cuando se le formula indicaciones sobre los inconvenientes de todo orden del trabajo en la fábrica y la conveniencia de prescindir de él con ventajas evidentes, ocurre invariablemente que no se escucha este consejo — fundado en lo poco remunerativo del jornal o renta mensual y los múltiples peligros emergentes de esta clase de actividades — porque la cuestión tiene honda raigambre en inclinaciones fomentadas por una deficiente formación.

Como las tareas de la Comisión no han de concretarse únicamente a construir y ocupar casas, sino que, persiguiendo la mayor acción social de la ley 9677, debe contribuir al bienestar y estabilización del hogar, en cada una de las viviendas que se ocupan por la Ley de Casas Baratas la prédica personal diaria a los vecinos ha de tender al estímulo por esta aspiración, que no podrá obtenerse sin la contribución del trabajo honradamente practicado y sensatamente elegido, desarraigando prejuicios como los anotados. Y es así cómo la Comisión ha de insistir ante los beneficiarios de la Ley de Casas Baratas de que el ejercicio de toda actividad legítima, siempre es honrosa, sea cual fuere la jerarquía del trabajo, si es que puede distinguírsele así, conviniendo no obstante en que el trabajo no tiene otra jerarquía que la de la capacidad; jerarquía que sufre su eclipse en épocas como las actuales, por la crisis de trabajo y que, en razón de ello, no puede elegirse a voluntad la calidad o naturaleza de la ocupación.

## NOTAS DE REDACCION

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 HABITACION POPULAR se ofrece en canje con toda publicación de índole semejante.

### 20º ANIVERSARIO DE LA SANCIÓN DE LA LEY DE CASAS BARATAS

El 5 de Octubre de 1915 fué sancionada la Ley Nº 9677, creando la Comisión Nacional de Casas Baratas. Cumpliéndose próximamente 20 años de existencia de la Institución, se tiene a estudio el programa de actos a desarrollar.

#### SIMPATICA SUGESTION PROPUESTA POR UN INTERESADO A S. E. EL SEÑOR MINISTRO DEL INTERIOR:

“Buenos Aires, Arg., 12 de Junio de 1935. — Excelentísimo Señor Ministro del Interior, Doctor Don Leopoldo Melo. (S/D). — De mi consideración:

Por su muy digno conducto felicito al Superior Gobierno por la plausible iniciación de la construcción de la casa “América”, y hago votos, al mismo tiempo, por la feliz terminación de esa obra que tan benéficos resultados ha de tener.

Me permito sugerir al criterio de V. E. que en la casa “América” se dé habitación a una familia de cada país de este continente, que, a la vez de aliviar en algo su situación económica, lleve a la par la misión de unir más los lazos americanos y dando con ello motivo para que conozcan entre sí la cultura y costumbres de sus pueblos hermanos.

Creo, Excelentísimo Señor Ministro, que sería un galardón más para esta noble, hospitalaria y querida República Argentina, que en un jirón de Buenos Aires y en un edificio de administración Nacional se enarbolaran hasta el tope todos los pabellones de los países que se hallan comprendidos entre el estrecho de Behring y el Cabo de Hornos.

Saludo al Señor Ministro con mi consideración ms distinguida.”

IMPRESA ==  
 LIBRERIA ==  
 PAPELERIA ==  
 ENCUADERNACION



**IMPRESA "ROSSO"**



RIVADAVIA 8220  
 U. T. 67, Floresta 7652  
 BUENOS AIRES

**El Albonado  
 Sanitarias**

LIMPIEZA DE CLOACAS  
 CHIMENEAS, TANQUES  
 PLOMERIA - ALBAÑILERIA  
 ELECTRICIDAD

VIAMONTE 1649  
 U. T. 41 - 3214

**Rafael Roccella**

INSTALACIONES ELECTRICAS  
 de Luz, Fuerza Motriz, Teléfonos  
 y Lamparillas



BALBASTRO 1247  
 U. T. 60 - Caballito 5815  
 BUENOS AIRES

**VARI HERMANOS**

SAN MARTIN 254 - Buenos Aires - U. T. (33) Avda. 3356

Imprenta - Timbrados - Sellos

Libros comerciales económicos de hoja  
 movibles y ficheros varios

Libros para registros de empleados, Ley 11729 eju. \$ 2.70

¡¡NOVEDAD!! UNICOS IMPORTADORES:

Lápices con minas prácticamente irrom-  
 pibles, negras y de color para eco-  
 nomía en las grandes oficinas.

Vale la pena examinarlos

**Casa RODRIGUEZ**

RIVADAVIA 714  
 U. T. 38, Mayo 4675



TALLERES PROPIOS DE:

**COPIAS DE PLANOS**

**FOTOGRAFIAS INDUSTRIALES**

**DIBUJOS Y PLANOS**

**Repetto Hnos.**

TALCAHUANO 1217

U. T. Plaza 1971



**COMBUSTIBLES GENERALES  
 POR MAYOR Y MENOR**



PROVISION ESPECIAL PARA  
 FAMILIAS

ENTRADA	18/5
EXPER	19/3/53
PERIOD	
DESCR	General
VALOR	4.99
VALOR	5.
PLACA	1 E. J.
RENTA	4/15